



Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人 第42期 決算説明資料 [8968] 銘柄コード 2025年3月1日~2025年8月31日

Fukuoka REIT Corporation

福岡リート投資法人^{〔銘柄コード〕}8968 第42期決算説明資料 2025年3月1日～2025年8月31日



決算ハイライト	2	内部成長戦略	9
エグゼクティブサマリー	3	外部成長戦略	17
分配金の推移	4	財務体制	21
今後の運営方針	5	鑑定評価額	23
キャピタルアロケーション	8	Appendix	24

※金額及び比率の端数処理...本資料では、特に記載のない限り単位未満の数値について、金額は切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入により記載しています。
※坪の数値は、面積を坪に換算し、小数点以下を切り捨てた数値を記載しています。
※天神西通りビジネスセンター(底地)は2025年10月17日より「天神住友生命FJビジネスセンター(底地)」へ名称変更しています。

本資料には、将来の業績、計画又は経営目標、戦略などが記述されている箇所があります。これらの将来に関する記述は、福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティの現時点での判断に基づくものであるため、福岡リート投資法人の将来の業績は様々な要因により記述と異なる可能性があります。

したがって、福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティは、本資料及び本資料に基づく説明をもって福岡リート投資法人の業績を保証するものではありません。

また、福岡リート投資法人及び株式会社福岡リアルティは、信頼できると考えられる情報に基づいて本資料を作成しておりますが、内容の正確性、妥当性又は完全性を保証するものではありません。本資料の記載事項は、全て資料作成時のものであり、事前の連絡なしに変更する場合がありますので予めご了承ください。

本資料は、皆様に対する情報提供を目的としたものであり、投資その他の行動を勧誘するものではありません。

投資に係る最終的決定は、投資価値の減少など投資リスクを十分ご認識、ご理解の上、投資家ご自身の判断と責任で行うようお願いいたします。

事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の全部又は一部について、転載、使用、複製、配布、改変等を行うことを禁止します。

決算ハイライト



1口当たりの分配金は4,203円

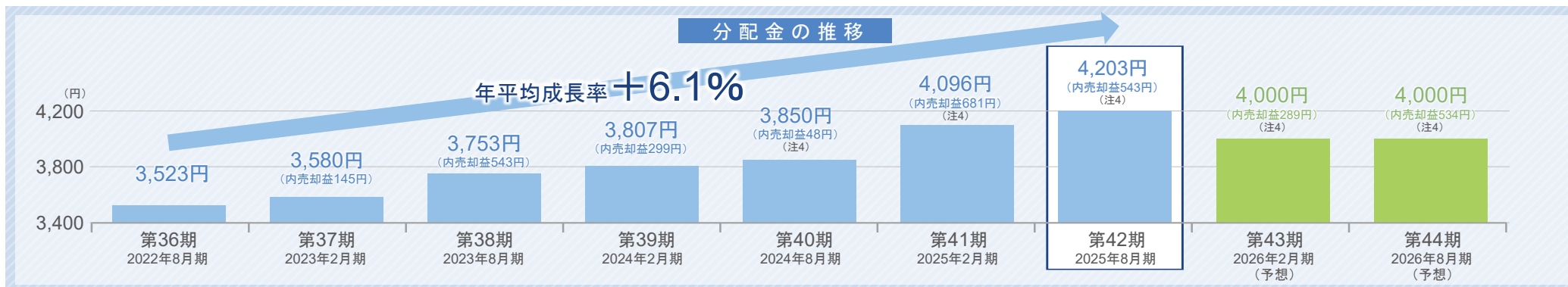
項目	(単位:百万円)							
	第38期 ~2023年8月31日	第39期 ~2024年2月29日	第40期 ~2024年8月31日	第41期(A) ~2025年2月28日	第42期(B) ~2025年8月31日	増減 (B-A)	第43期 ~2026年2月28日 (予想)	第44期 ~2026年8月31日 (予想)
営業収益	9,284	9,326	9,652	10,400	10,792	392	10,621	10,710
売却益	432	237	195	990	875	▲114	637	641
NOI	5,152	5,531	5,800	5,770	6,145	375	6,225	6,103
減価償却費	1,531	1,609	1,611	1,595	1,686	91	1,729	1,780
営業利益	3,372	3,462	3,664	4,408	4,526	118	4,347	4,180
経常利益	2,988	3,031	3,225	3,967	4,056	89	3,863	3,654
当期純利益	2,987	3,030	3,223	3,966	4,055	88	3,861	3,653
1口当たり分配金 ^(①)	3,753円	3,807円	3,850円	4,096円	4,203円			
1口当たり分配金予想 ^(②)	3,600円	3,755円	3,600円	3,900円	4,100円		4,000円	4,000円
実績と予想の差異 ^(①-②)	+153円	+52円	+250円	+196円	+103円		-	-
発行済投資口総数(期末時点)	796,000口	796,000口	796,000口	872,000口	868,820口		868,820口	868,820口
総資産(期末時点)	203,868	214,390	215,083	226,966	226,809			
負債(期末時点)	101,941	112,421	112,921	113,576	113,436			
純資産(期末時点)	101,926	101,969	102,161	113,389	113,373			
運用日数	184日	182日	184日	181日	184日			
保有物件数(期末時点)	35物件	35物件	35物件	35物件	37物件			
テナント総数(期末時点) ^(注1)	1,018	1,031	1,043	1,047	1,095			
総賃貸可能面積(期末時点)	580,272.77㎡	590,409.24㎡	590,145.62㎡	582,606.85㎡	622,652.88㎡			
稼働率(期末時点) ^(注2)	99.1%	98.8%	98.9%	99.2%	99.6%			
FFO(Funds from Operation) ^(注3)	4,086	4,401	4,639	4,571	4,866			
1口当たりFFO	5,133円	5,529円	5,828円	5,242円	5,601円			

(注1)「テナント総数」は、保有物件に係る賃貸借契約に定められた区画数の合計を記載しています。
 なお、バスルーフ型マスターリースの形態をとる物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に定められた区画数の合計を記載しています。
 (注2)「稼働率」は、期末時点における総賃貸可能面積に対する総賃貸面積の占める割合を記載しています。
 (注3)「FFO」は、当期純利益+減価償却費+減損損失-不動産等売却損益により算出しています。

エグゼクティブサマリー

2025年8月期(第42期)は分配金予想比+2.5%、DPUは過去3年で年平均成長率+6.1%

内部成長				財務運営					
■商業施設	賃貸事業収入予想比				有利子負債総額	平均金利	平均負債残存年数	LTV(注2)	1口当たりNAV(注3)
	キャナルシティ博多	パークプレイス大分	木の葉モール橋本	サンリブシティ小倉					
	+5.6%	+1.5%	+4.0%	+2.0%	96,350 百万円	0.79%	4.0年 J-REIT平均: 3.8年(注1)	42.5% (33.5%)	195,977円
					<small>(注1)各投資法人開示資料を基に、2025年8月期時点における各投資法人の平均値を福岡リアルティにて算出しています。 (注2)LTV=有利子負債総額÷総資産にて算出しています。33.5%は鑑定評価ベースのLTV。 (注3)1口当たりNAV=(純資産額+含み損益-分配金総額)÷期末発行済投資口総数</small>				
■オフィスビル	期末稼働率	賃料改定・入替件数	賃料改定・入替による増加率	サステナビリティ					
	99.8%	15件	8.7%	■外部認証 GRESB「リアルエステイト評価:4スター」 「開示評価:Aレベル」  					
■その他	住居		ホテル						
	2025年8月期 17.9%の賃料増額を実現		福岡ワシントンホテル 3期連続で過去最高のADRを更新						
外部成長									
■匿名組合出資持分にて取得した信託対象不動産の概要 (出資金額161百万円(出資等総額のうち20.6%) / 鑑定評価額合計2,401百万円)									
物件名	アーバス筑後町			物件名	アーバス金屋町				
所在地	長崎県長崎市筑後町4番1号			所在地	長崎県長崎市金屋町9番26号				
取得予定価格	1,330百万円			取得予定価格	880百万円				
鑑定評価額	1,430百万円			鑑定評価額	971百万円				

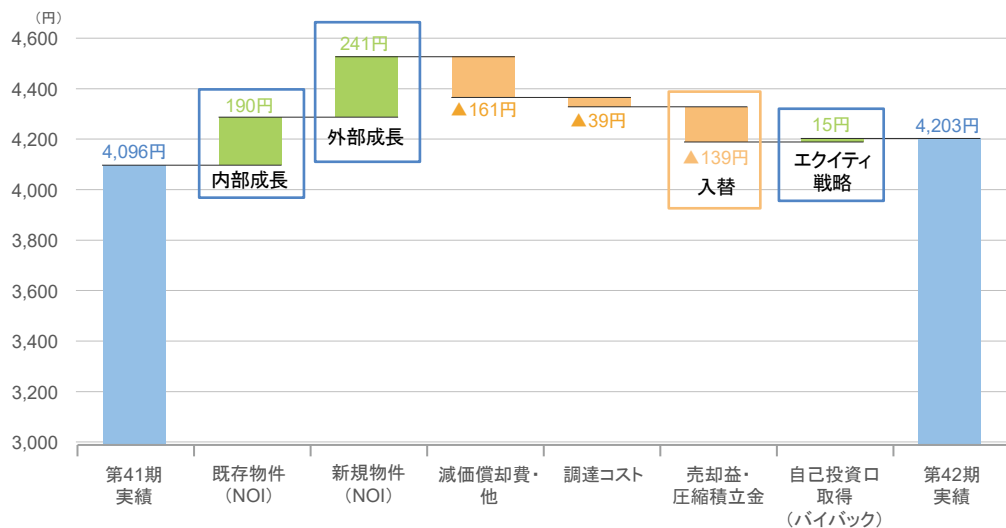


(注4)売却益は内部留保を控除。

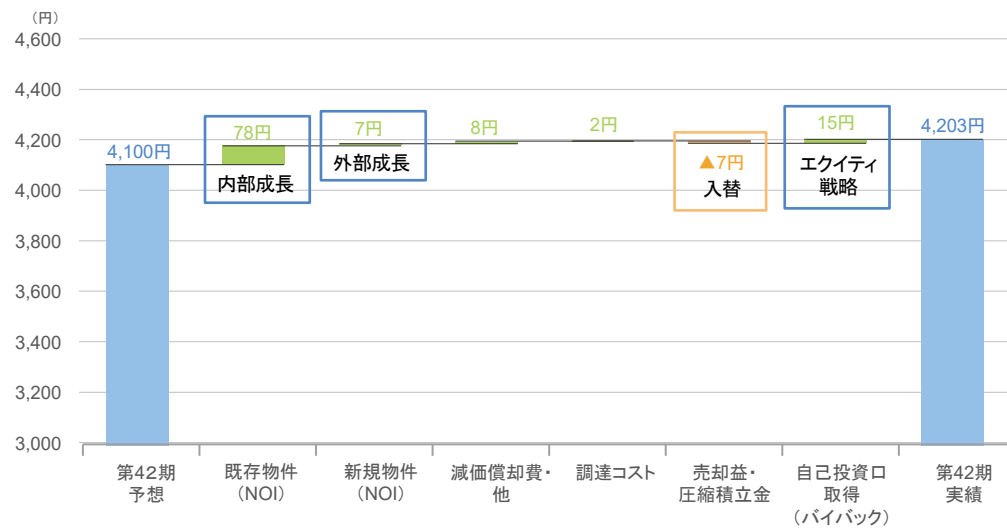
分配金の推移

分配金は5期連続で過去最高を更新

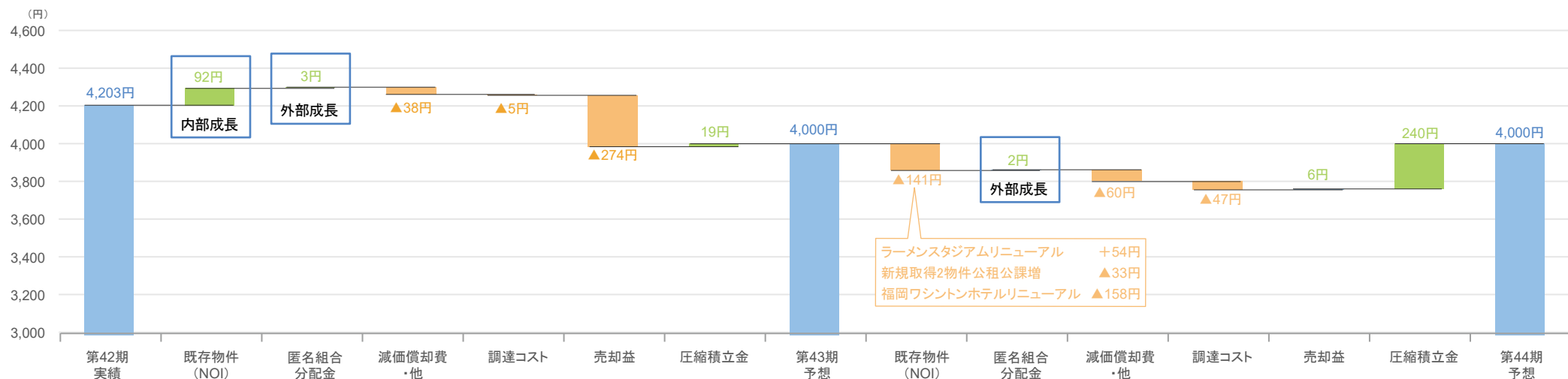
2025年8月期(第42期)実績(前期比)



2025年8月期(第42期)実績(予想比)



2026年2月期・2026年8月期(第43期・第44期)予想



今後の運営方針

DPUの目標は4,000円(EPU)+ α

今後の運営方針

2027年8月期以降の巡航分配金目標DPU:4,000円(EPU)+ α を目指す

外部成長戦略

物件入替、新規物件の取得

内部成長戦略

歩合賃料増、
増賃交渉に向けた施策の着実な実行

デット戦略

LTV(上限50%)の活用、
調達コスト増の抑制

エクイティ戦略

市場環境や資本コストなどを総合的に勘案した自己投資口取得を含めた戦略の実行

具体的施策

内部成長戦略

- 商業施設 ・将来のさらなる成長を見据えた投資と入替の遂行
(福岡ワシントンホテルリニューアル・ラーメンスタジアムリニューアル等)
- オフィスビル・新規・契約更新による賃料増賃
・既存テナントとの増賃交渉によりポジティブギャップ顕在化(継続中)
- その他 ・入替・バリューアップ投資に伴う増賃の実現(住居)
・沖縄インバウンド需要回復による歩合賃料増加(ホテル)

外部成長戦略

新規物件取得

物件入替

SPCの活用などによる
取得手法の多様化

LTV上限50%までの
借入余力:341億円

内部留保実施

■ 2025年8月期含み益
:605億円
ポートフォリオ戦略による物件入替
↓
含み益の顕在化
↓
・分配金の下支え・内部留保の活用

エクイティ戦略

内部留保活用

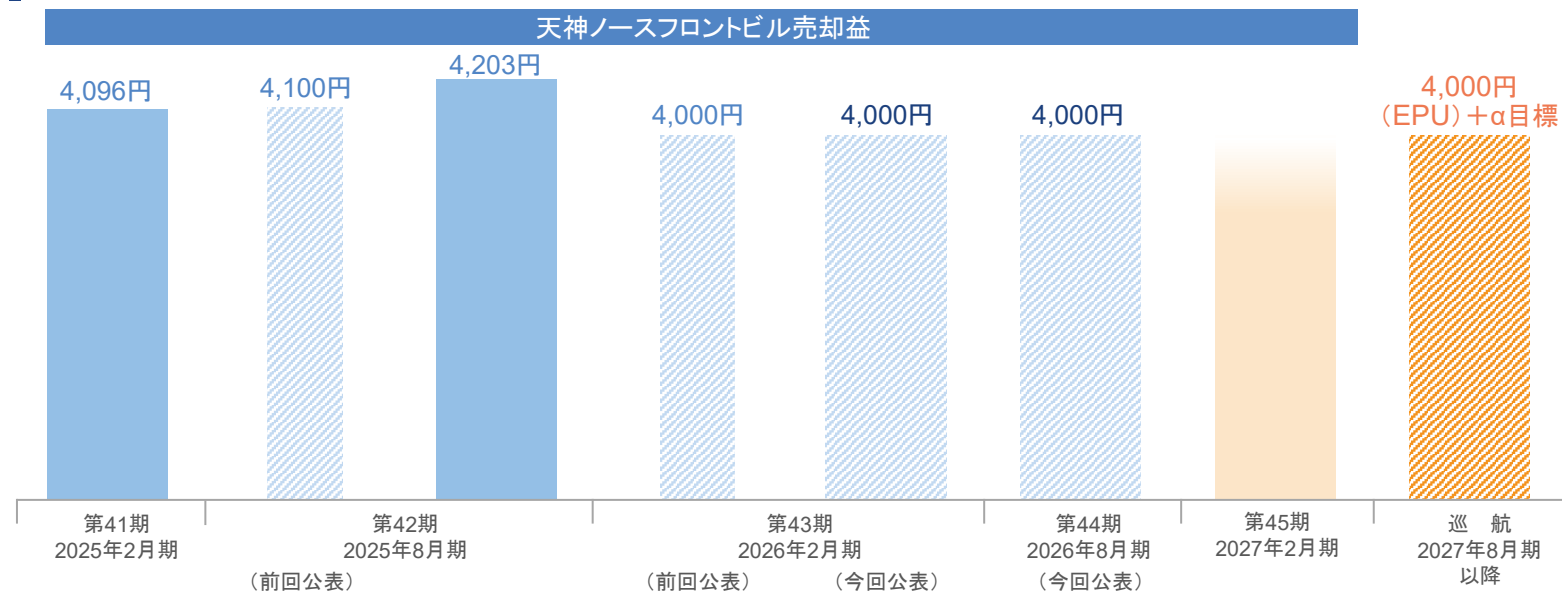
自己投資口取得

■ 2025年8月期P/NAV
:0.94倍
手元資金の活用
↓
自己投資口取得
↓
資本効率の最適化

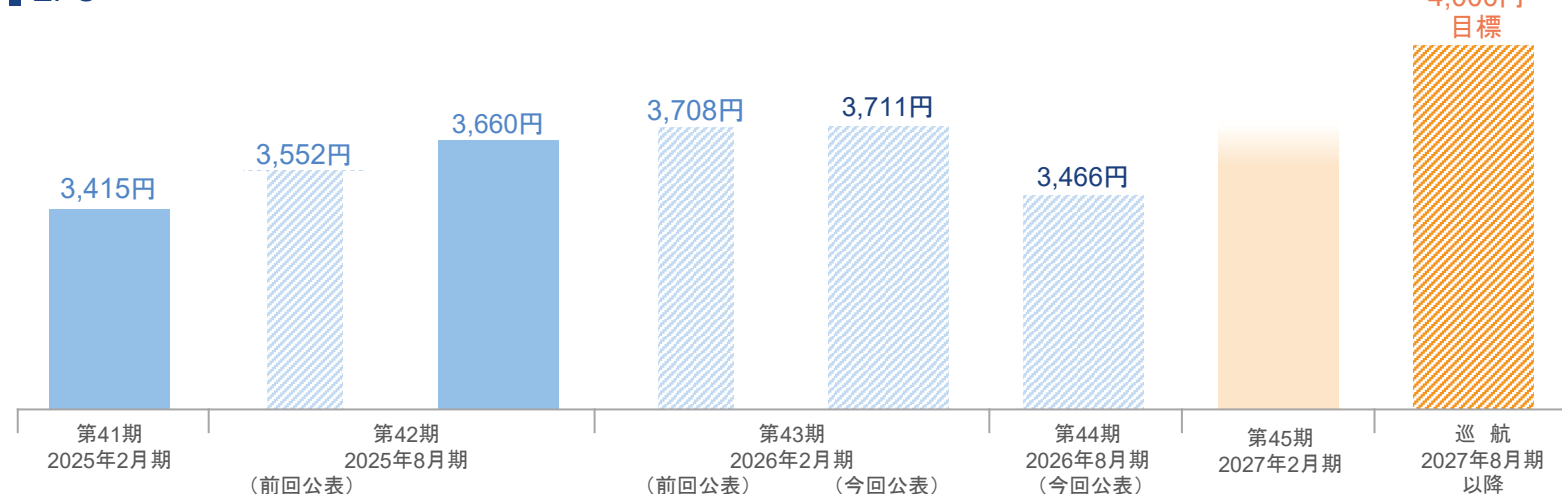
分配金について

EPU4,000円に向けた着実な成長

DPU



EPU



■ EPU増加要因

【内部成長】A (確度高)	計	+392円
キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・B (リニューアル・入替)		+288円
マリノアシティ福岡 (マリナサイド棟)(底地) (賃料減額期間終了による)		+75円
他商業施設 (入替)		+29円
【内部成長】B (確度中)	計	+94円
キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・B (入替)		+81円
オフィス (改定・入替)		+13円
【内部成長】C (ポテンシャル)	計	+155円
キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・B (売上予算比10%変動)		+100円
オフィス ポジティブギャップ年10%解消		+45円
その他 (レジ・ホテルアップサイド)		+10円
A + B + C	合計	+641円

【内部成長】その他

既存物件アップサイド +α円

【外部成長】

物件取得
(取得余力341億円) + (減価償却費 + 譲渡代金) +α円

■ EPU減少要因

公租公課増加 / 調達コスト増加

投資口価格向上の考え方

■ 配当割引モデルをベースとした投資口価格の算出式

$$P = \frac{\text{分配金}}{\text{コントロール}} \div \frac{\text{投資家要求利回り}}{\text{アンコントロール} \quad \text{コントロール}}$$

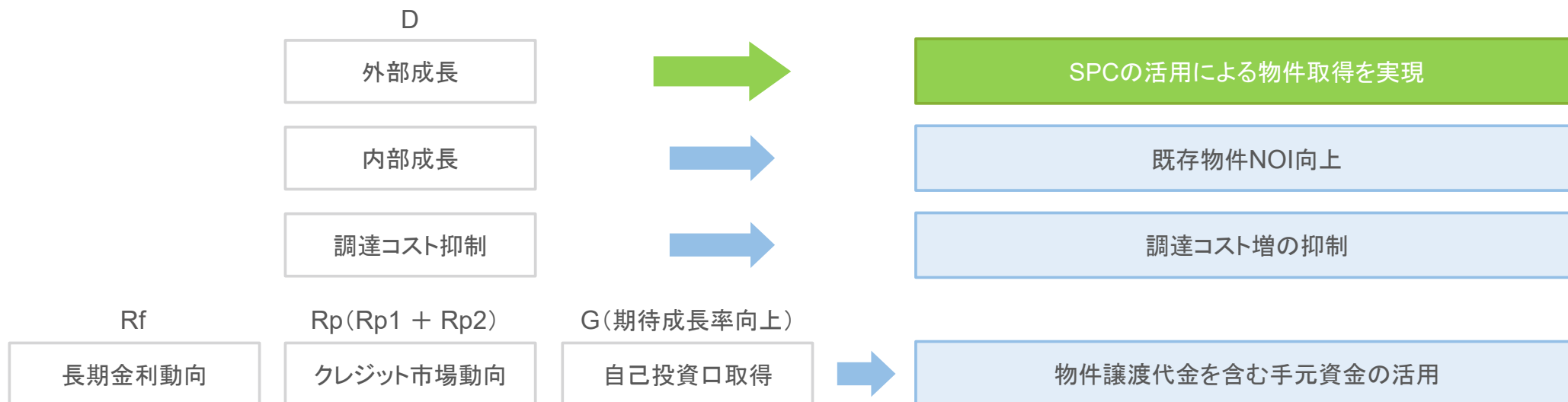
$$R_f + (Rp1 + Rp2) - G$$

$$R_f + Rp1 + (Rp2 - G)$$

- P : 投資口価格
- D : 分配金
- Rf : 長期金利
- Rp1 : リート市場全体のリスクプレミアム
- Rp2 : 福岡リート投資法人固有のリスクプレミアム
- G : 期待成長率

福岡リート投資法人が投資口価格向上のために注力する項目

- D : 分配金 ↑
- Rp2 : 福岡リート投資法人固有のリスクプレミアム ↓
- G : 期待成長率 ↑



キャピタルアロケーションについて

投資主価値の中長期的な向上に資する施策に優先的配分を検討

■ キャッシュの最適な有効活用

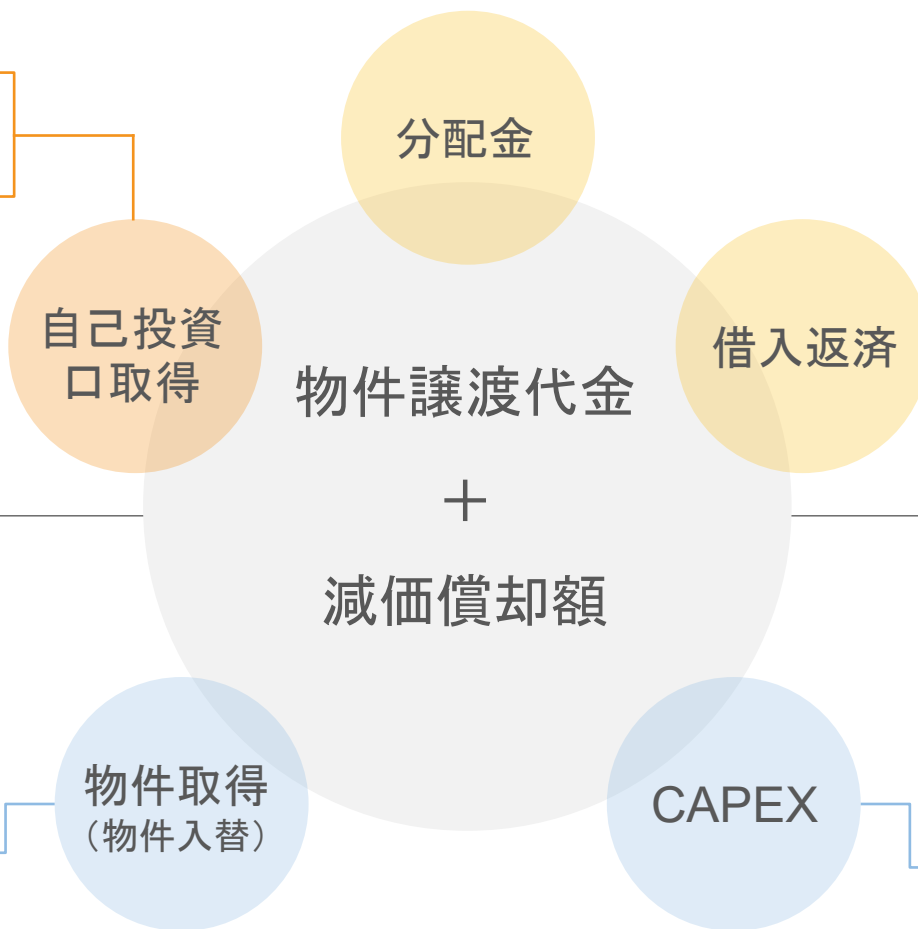
■ エクイティ戦略
2025年8月期: 自己投資口取得(上限5億円)を実施
2025年2月期末: P/NAV 0.74倍

財務戦略
(資本還元)

投資戦略
(投資)

■ 外部成長戦略
SPCを活用した物件取得 **NEW**
物件名: アーバス筑後町
物件名: アーバス金屋町

■ 内部成長戦略
キャナルシティ博多
・グランドビルB1F飲食ゾーンリニューアル
・福岡ワシントンホテルリニューアル **NEW**
・ラーメンスタジアムリニューアル **NEW**

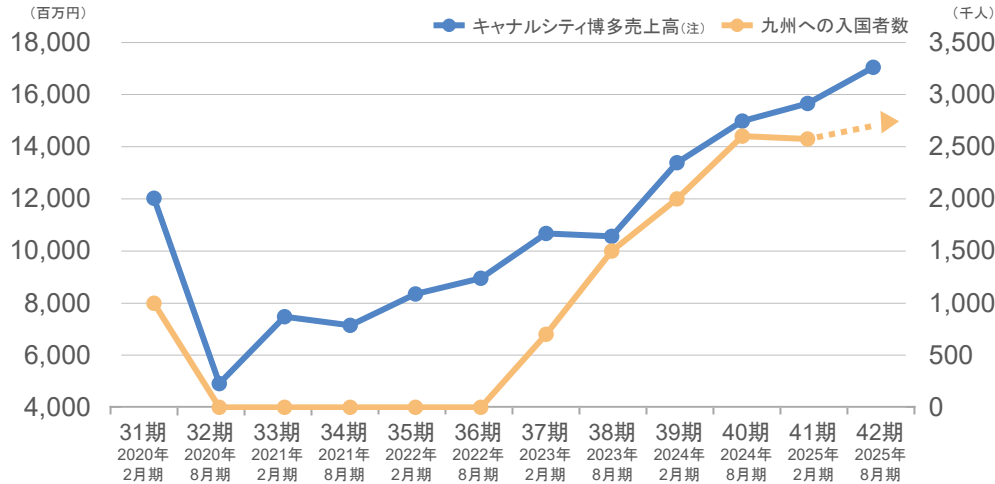


SPCを活用した投資による成長機会の確保 / CAPEX投資によるバリューアップを実現

キャナルシティ博多の内部成長

インバウンドと賃料上昇、KUOHKAで施設強化へ

キャナルシティ博多の売上推移と九州への入国者数



※2021年6月1日に譲渡した「キャナルシティ博多・Bグランドビル」の譲渡対象部分(共有持分88.28%)の売上を減算して算出しています。

インバウンドの状況

◎九州への外国人入国者数

国・地域	2018年	2023年	2024年	2025年	2025年		
	月平均				4月	5月	6月
入国者合計	426,357	265,636	417,212	468,657	517,696	532,450	482,259
韓国	200,805	160,535	205,551	232,551	224,554	244,371	208,287
中国	142,328	12,224	77,106	96,855	105,186	124,558	123,407
台湾	34,460	32,713	53,285	59,131	69,398	63,010	74,293
香港	23,792	22,997	33,386	31,208	41,225	33,066	29,542
その他	24,971	37,168	47,884	48,912	77,333	67,445	46,730

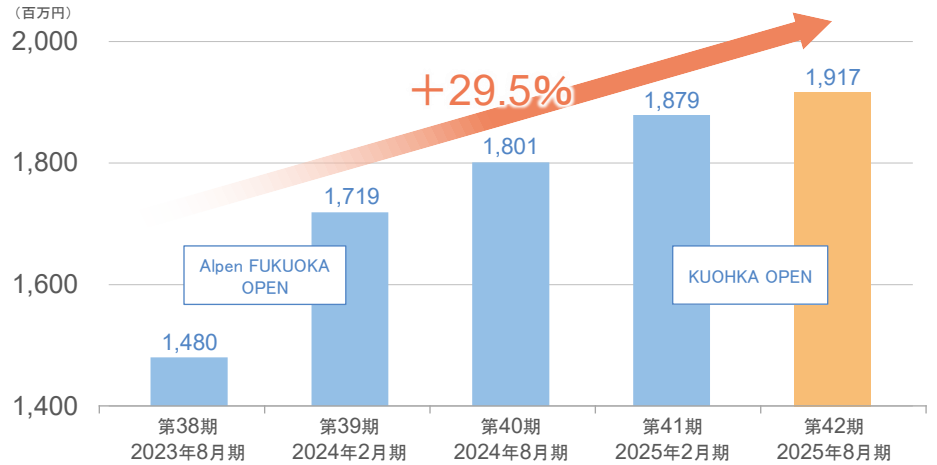
※船舶観光上陸を含む外国人入国者数。2025年月平均は1月から3月となります。
出典：国土交通省九州運輸局のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

◎クルーズ船博多港寄港実績推移

年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年 1月～9月
寄港回数	279	229	14	0	2	75	204	162

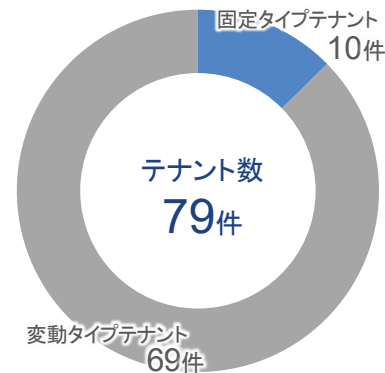
出典：福岡市港湾空港局の2025年10月1日時点のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

キャナルシティ博多／キャナルシティ博多・B賃料共益費推移

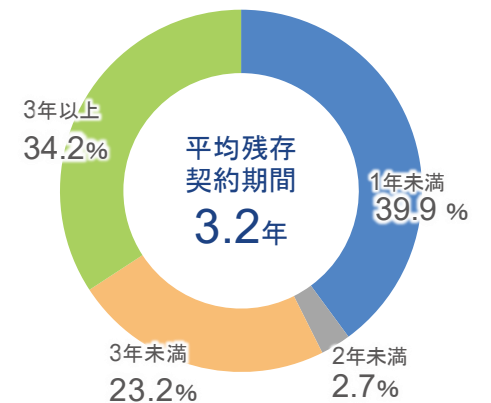


キャナルシティ博多の2025年8月期契約状況

キャナルシティ博多
(賃料形態)



キャナルシティ博多
(残存契約期間)



キャナルシティ博多の将来像(1)

施設価値を高める持続的な取り組み

「KUOHKA」の概要

物件名称	キャナルシティ博多・B
リニューアル区画	グランドビルB1F飲食ゾーン
施設名	CANAL Gourmet Street「KUOHKA」
総投資額(注)	1,841百万円
NOI利回り(想定)	8.5%
店舗数	21店舗
リニューアル対象面積	約1,200坪
オープン日	2025年7月18日
稼働率	100%



「オニツカタイガーリニューアル」の概要

物件名称	キャナルシティ博多・B
テナント名	オニツカタイガー
リニューアル内容	インバウンド強化を目指した増床移転
面積	144.28坪 (26.5坪からの増床)
オープン日	2025年9月26日



福岡ワシントンホテルリニューアルの概要

物件名称	キャナルシティ博多
テナント名	福岡ワシントンホテル
リニューアル内容	客室・ロビー・内装/備品更新
総投資額(予定)(注)	1,399百万円
NOI利回り(想定)	10.7%
改装工事期間(予定) 全館休館期間(予定)	2026年4月1日から2026年10月31日 2026年4月1日から2026年8月31日



「ラーメンスタジアムリニューアル」の概要

物件名称	キャナルシティ博多
リニューアル区画	ラーメンスタジアム
総投資額(予定)(注)	442百万円
店舗数	8店舗
オープン日(予定)	2026年春オープン



(注)総投資額は諸費用を含めた金額となります。

キャナルシティ博多の将来像(2)

周辺エリアとのつながり強化で広がる回遊性

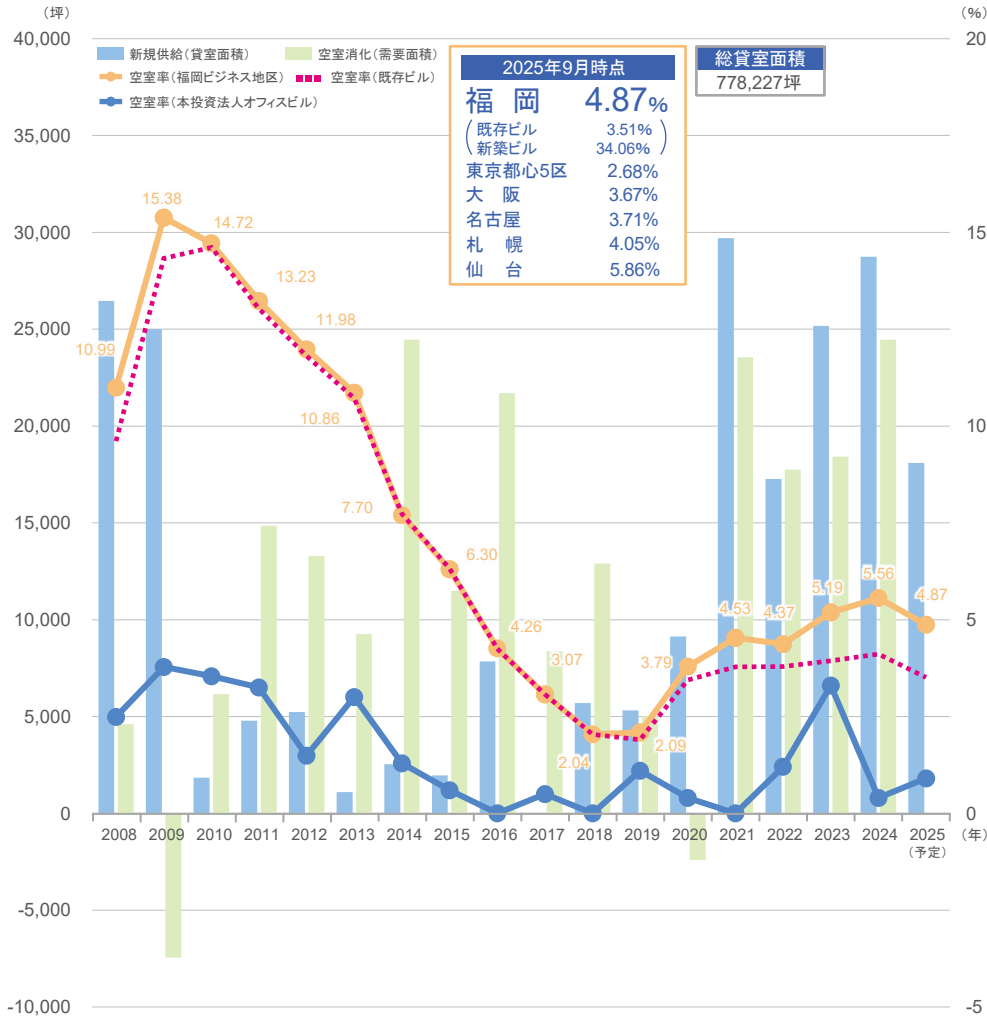


※イーストビルおよびキャナルシティ劇場の運営ならびにParkPFI制度を活用したリニューアルは福岡地所株式会社为主体となります。THEATER010の運営主体は株式会社Zero-Tenです。

福岡のオフィスマーケット動向

テナント需要底堅く、平均賃料は上昇傾向が継続

福岡ビジネス地区/空室率とオフィスビルの需給動向



※空室率は、2008年から2024年までは12月末日時点の数値、2025年は9月末日時点の数値を基に記載しています。
 ※オフィスビルに関する各都市のデータについては、三鬼商事が都市毎に定めるビジネス地区及びビルを対象としています。
 ※空室消化(需要面積)は、前年12月時点の空室面積に各年の新規供給(貸室面積)を加算し、各年12月末日時点の空室面積を減算した数値を記載しています。
 ※2025年の新規供給(貸室面積)は2025年9月末日時点の未確定値であり、面積・竣工時期は変更となる可能性があります。
 出典: 三鬼商事の「オフィスマーケットデータ」を基に福岡リアルティにて作成しています。

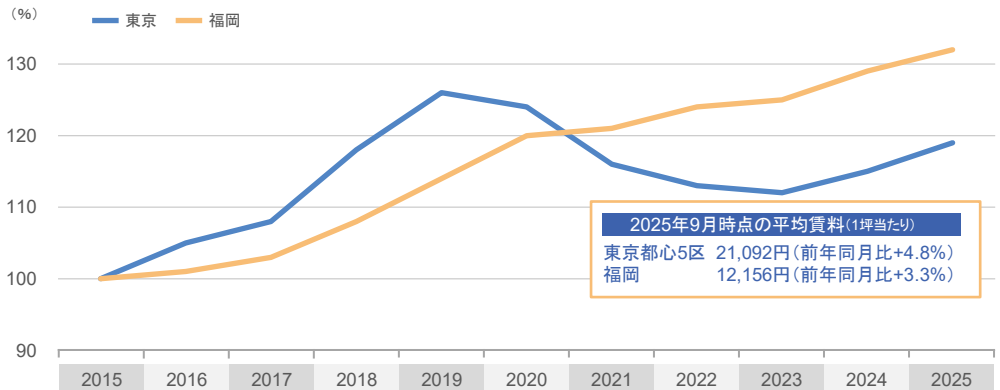
福岡ビジネス地区の新築ビル(1フロア面積100坪以上)

竣工	物件名	住所	貸室面積	貸室面積(年計)	天神エリア	博多エリア
2024年	1月 大名町ビル	中央区大名	1,653坪	24,016坪	☆	
	3月 コネクスクエア博多	博多区博多駅東	4,197坪			☆
	7月 I-FOREST 博多駅前	博多区博多駅前	982坪			☆
	10月 MipLa 古門戸	博多区古門戸町	1,777坪			
	12月 ONE FUKUOKA BLDG.	中央区天神	14,147坪		☆	
12月 ヒューリックスクエア福岡天神	中央区天神	1,260坪		☆		
2025年	2月 S-GATE FIT東比恵	博多区東比恵	1,783坪	18,202坪		
	3月 トヨタレンタリース福岡博多駅前ビル	博多区博多駅東	598坪			☆
	4月 天神ブリッククロス	中央区天神	6,304坪		☆	
	6月 中央土地博多駅前ビル	博多区博多駅前	2,522坪			☆
	6月 天神住友生命FJビジネスセンター	中央区天神	6,995坪		☆	
2026年	1月 西日本シティ銀行本店本館建替PJ(仮称)	博多区博多駅前	5,906坪	27,930坪		☆
	1月 博多駅東PJ(仮称)	博多区博多駅東	1,384坪			☆
	4月 ゼクシオンビル	博多区博多駅東	1,209坪			☆
	6月 天神ビジネスセンター2期計画(仮称)	中央区天神	10,192坪		☆	
	11月 T-PLUS博多駅前(仮称)	博多区博多駅前	1,229坪			☆
12月 天神I-7計画(仮称)	中央区天神	8,010坪		☆		
2027年	-	-	-	0坪		

天神ビッグバン 認定対象: 感染症対策を実施する2026年12月迄に竣工予定のビル
 博多コネクティッド 認定対象: 2028年12月迄に竣工予定のビル

※2025年~2027年の貸室面積は2025年9月末日時点の未確定値であり、面積・竣工時期は変更となる可能性があります。
 出典: 三鬼商事の「オフィスマーケットデータ」を基に福岡リアルティにて作成しています。

福岡ビジネス地区/平均賃料の推移(2015年を100とした場合)

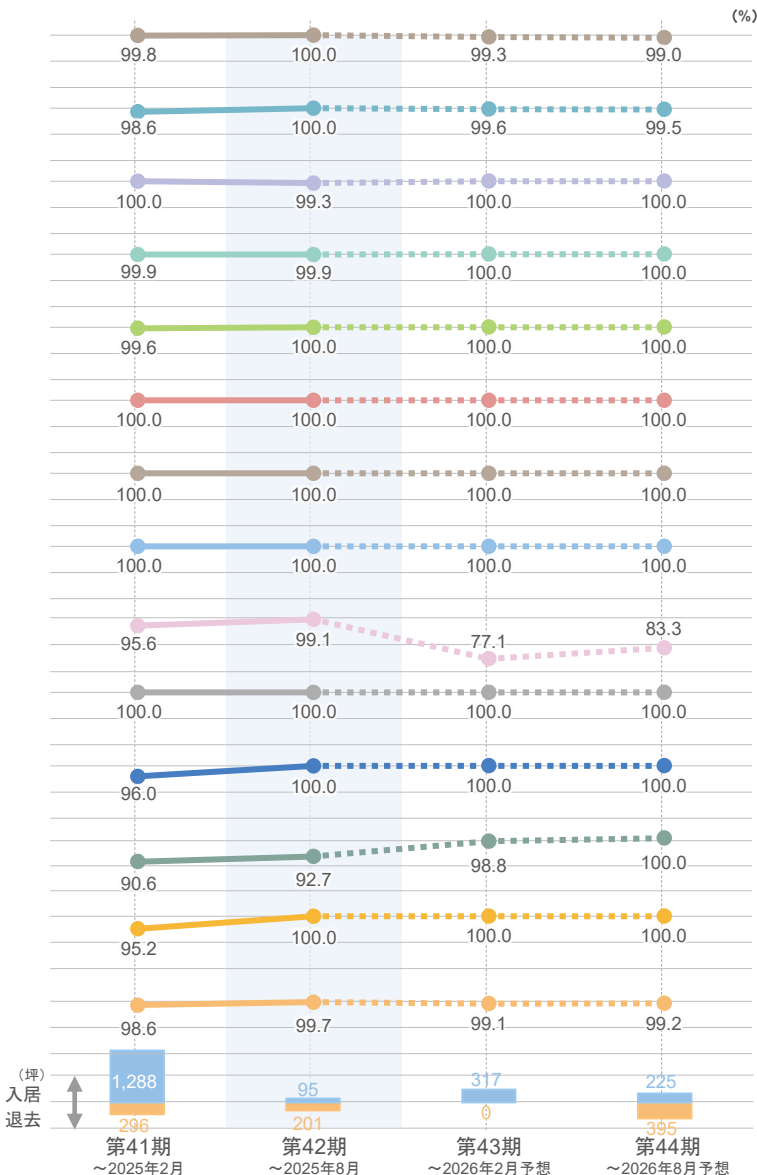


出典: 三鬼商事の「オフィスマーケットデータ」を基に福岡リアルティにて作成しています。

オフィスビル稼働率実績・予想

高稼働と賃料増額を実現

1	キャナルシティ・ビジネスセンタービル 総賃貸可能面積: 23,031.14㎡ (6,966坪)
2	呉服町ビジネスセンター 総賃貸可能面積: 19,905.34㎡ (6,021坪)
3	サニックス博多ビル 総賃貸可能面積: 6,293.76㎡ (1,903坪)
4	大博通りビジネスセンター(注1) 総賃貸可能面積: 11,249.97㎡ (6,966坪)
5	東比恵ビジネスセンター 総賃貸可能面積: 13,482.02㎡ (4,078坪)
6	天神西通りセンタービル 総賃貸可能面積: 3,339.32㎡ (1,010坪)
7	天神ノースフロントビル(注2) 総賃貸可能面積: 2,521.16㎡ (763坪)
8	東比恵ビジネスセンターⅡ 総賃貸可能面積: 6,214.77㎡ (1,879坪)
9	東比恵ビジネスセンターⅢ 総賃貸可能面積: 2,981.16㎡ (901坪)
10	天神住友生命FJビジネスセンター(底地) 賃貸借面積(土地): 1,343.51㎡ (406坪)
11	博多筑紫通りセンタービル 総賃貸可能面積: 5,994.42㎡ (1,813坪)
12	熊本イーストフロントビル 総賃貸可能面積: 3,114.07㎡ (942坪)
13	博多FDビジネスセンター 総賃貸可能面積: 12,102.05㎡ (3,660坪)
加重平均稼働率実績・予想(注3) 総賃貸可能面積: 110,229.18㎡ (33,344坪)	
入退去面積	



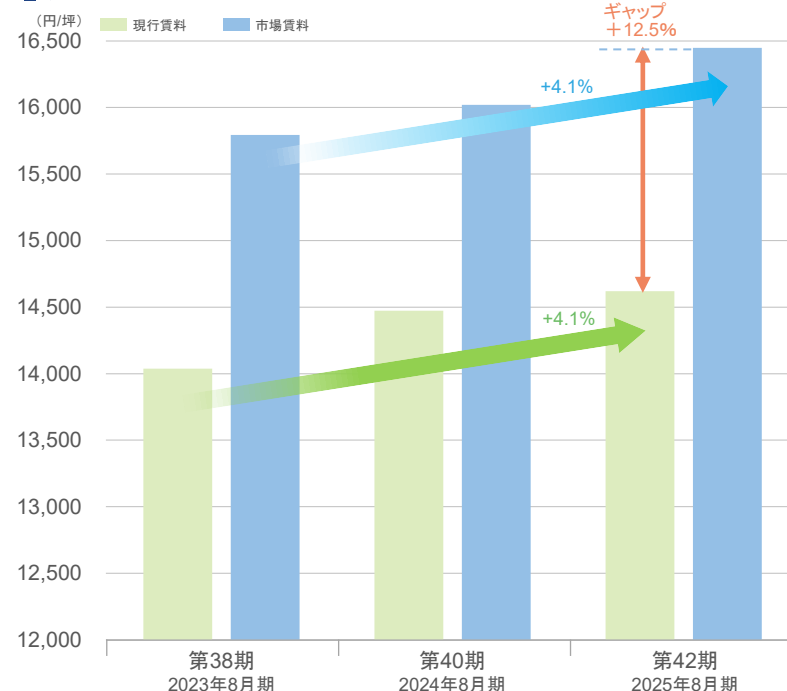
※稼働率は、期中の加重平均で算出しています。
 ※総賃貸可能面積は、期末時点における数値を記載しています。
 (注1)大博通りビジネスセンターについては住居部分を除いて記載しています。
 (注2)天神ノースフロントビルは第42期に信託受益権の準共有持分22%譲渡を完了しております。
 (注3)加重平均稼働率実績・予想は、天神住友生命FJビジネスセンター(底地)を除いて算出しています。

保有物件の主要指標(注4)

取得価格合計	82,134百万円
投資比率	35.5%
平均築年数(注5)	19年1ヶ月
テナント数(注6)	225
第42期営業収益合計	3,478百万円
賃料ポジティブギャップ(注5)	12.5%(注7)

(注4) 期末時点における数値を記載しています。
 (注5) 平均築年数及び賃料ポジティブギャップは、天神住友生命FJビジネスセンター(底地)を除いて算出しています。
 (注6) 大博通りビジネスセンターの住居部分を除いたテナント数を記載しています。
 (注7) 賃料ポジティブギャップは、市場賃料に対する現行賃料(共益費込契約賃料)のギャップを表し、「(市場賃料-現行賃料)÷現行賃料」として算出しています。
 ※市場賃料はシーピーアールイーが2025年8月現在で査定したレンジで示される想定新規成約賃料(共益費込)の下限値を採用しています。

賃料ギャップの推移



オフィスの賃料改定・入替状況

既存テナントを中心に賃料増額

改定・入替による賃料増額事例

◎2025年8月期実績: 賃料増額件数15件(改定14件・入替1件)、賃料増加額+35.7百万円、賃料増加率+8.7%

サニックス博多ビル

増額改定

件数 : 1件
賃料増加額 : +11.0百万円
賃料増加率 : +18.8%
対象面積 : 615坪



キャナルシティ・ビジネスセンタービル

増額改定


件数 : 7件
賃料増加額 : +7.6百万円
賃料増加率 : +7.6%
対象面積 : 1,205坪



東比恵ビジネスセンター

増額改定


件数 : 3件
賃料増加額 : +6.5百万円
賃料増加率 : +7.9%
対象面積 : 1,068坪



東比恵ビジネスセンターⅡ

増額改定

件数 : 1件
賃料増加額 : +5.4百万円
賃料増加率 : +4.0%
対象面積 : 1,801坪



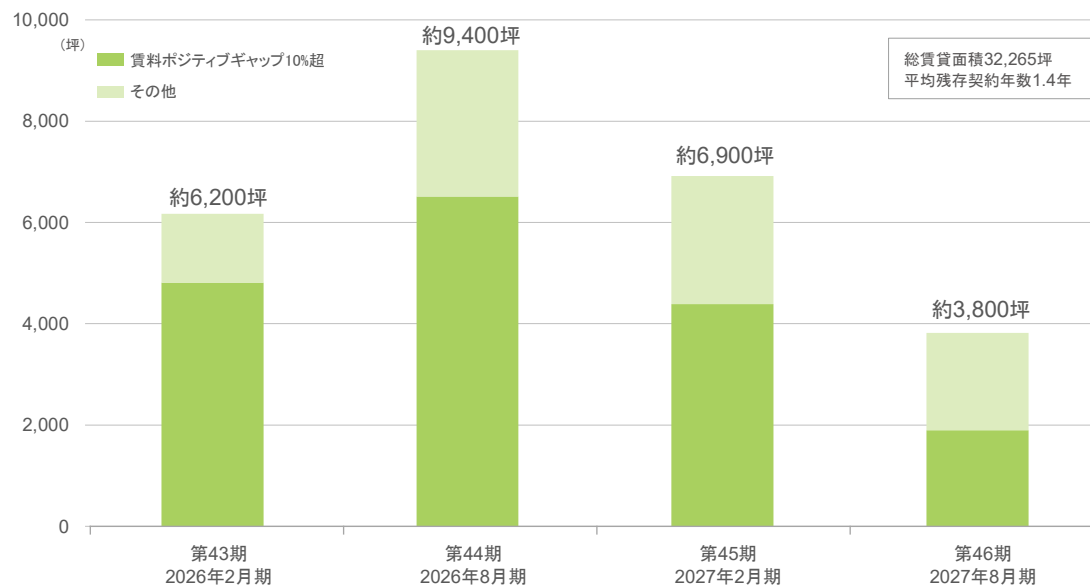
大博通りビジネスセンター

増額改定 増額入替

件数 : 3件
賃料増加額 : +5.1百万円
賃料増加率 : +15.3%
対象面積 : 432坪



賃料改定対象面積の契約更新期別推移



※ 賃料増加額は期あたりの賃料増加額(月額賃料増加額×6ヶ月)にて算出しています。
※ 2025年8月期Iに交渉により応諾が得られたテナントに係る実績を記載しています。増額改定時期はテナントとの契約更新期限により異なります。

※天神住友生命FJビジネスセンター(底地)を除いて記載しています。

その他アセットの状況(ホテル)

福岡ワシントンホテルのリニューアルを実施し、賃料向上を目指す

ホテルの概要

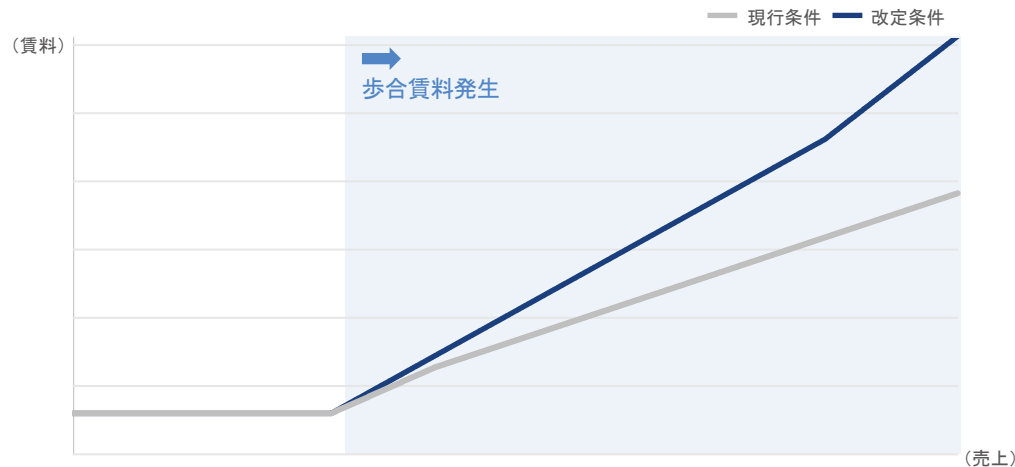
◎福岡ワシントンホテルのADR・RevPARは過去最高を更新(注1)

ホテル (宿泊特化型)	福岡ワシントンホテル (キャナルシティ博多)	ホテルフォルツァ 大分	ティサージホテル 那覇
客室数	423	205	132
賃貸形態	固定+変動賃料	固定賃料	固定+変動賃料
エリア	福岡市	大分市	那覇市
オペレーター	WHG西日本 (藤田観光グループ)	エフ・ジェイホテルズ (福岡地所グループ)	ネストホテルジャパン

(注1)福岡ワシントンホテルについてはオペレーターより開示することの了承が得られていないため、ADR・RevPARは非公開としています。

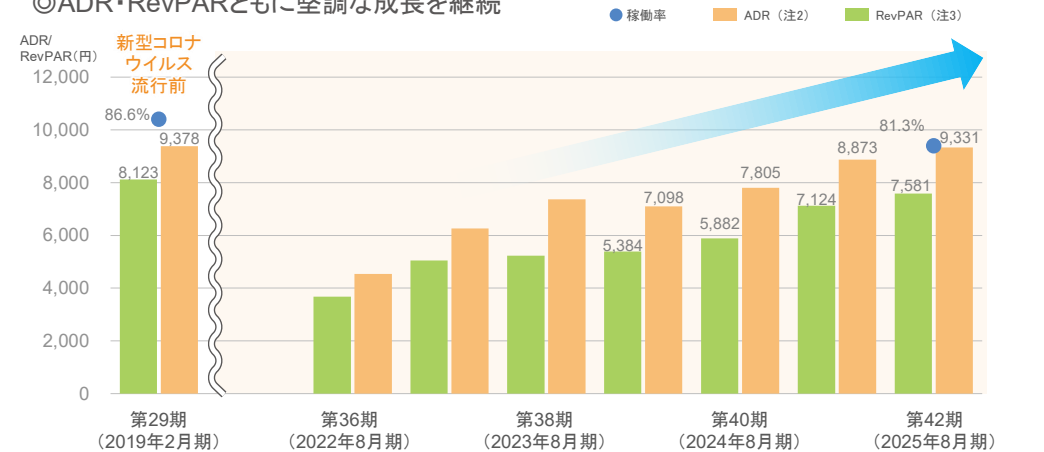
福岡ワシントンホテルのリニューアル後賃料条件改定イメージ

◎オペレーターと共働して売上増を目指す



ティサージホテル那覇のホテル指標

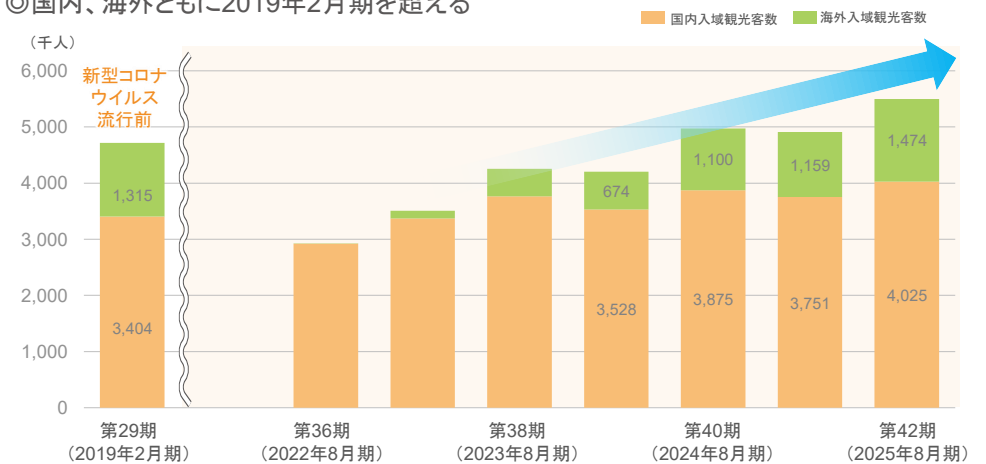
◎ADR・RevPARともに堅調な成長を継続



(注2)「ADR」とは、平均客室販売単価(Average Daily Rate)をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。
(注3)「RevPAR」とは、販売可能客室数当たりの宿泊部門売上であり、一定期間の宿泊部門売上高合計を同期間の販売可能客室数合計で除した値をいいます。

インバウンドの状況(沖縄県)

◎国内、海外ともに2019年2月期を超える



出典:沖縄入域観光客数は沖縄県庁のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

その他アセットの状況(住居・物流施設)

住居アセットは入替による賃料の増加、物流アセットは引き続き賃料単価が上昇傾向

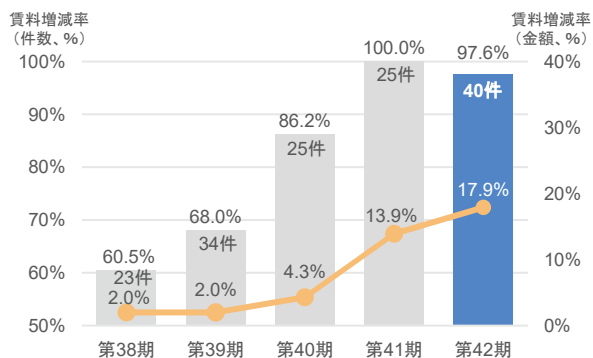
住居の概況

◎高い稼働率を継続

稼働率	第38期 (2023年8月期)	第39期 (2024年2月期)	第40期 (2024年8月期)	第41期 (2025年2月期)	第42期 (2025年8月期)
グランフォーレ葉院南	95.3%	95.3%	98.4%	97.3%	95.6%
Aqualia千早	97.8%	98.6%	99.3%	99.3%	97.9%
ディー・ウイングタワー(注)	97.6%	98.2%	98.5%	96.3%	94.8%
シティハウスけやき通り	97.0%	97.4%	98.0%	99.3%	97.9%
アメックス赤坂門タワー	98.6%	98.2%	96.8%	95.2%	96.7%
アクション別府駅前プレミアム(注)	50.7%	62.7%	98.8%	95.1%	99.4%
アクション大手門プレミアム(注)	—	—	—	—	97.5%
7物件平均	97.5%	97.9%	98.3%	97.1%	96.7%

※稼働率は、期間中の加重平均で算出しています。
(注)商業部分を含んで記載しています。

◎入替による賃料増額



◎改定による賃料増額 **NEW**

賃料改定件数	賃料増減率(金額、%)	改定時期
39件	7.0%	2025年10月~2025年12月

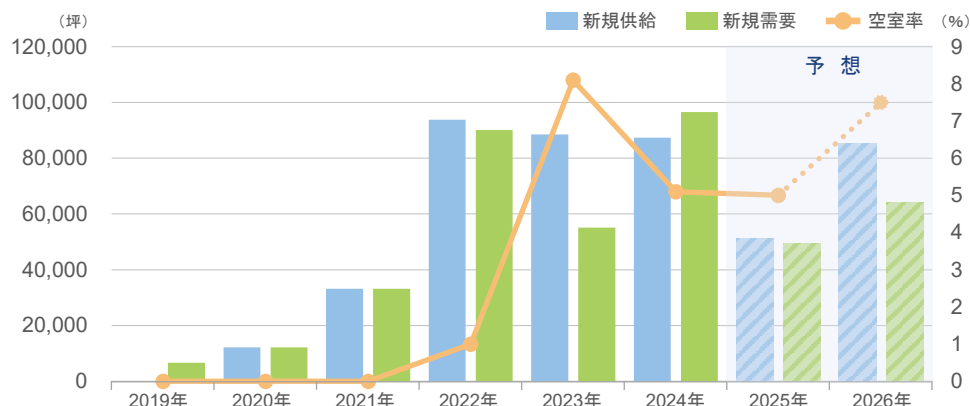
◎バリューアップ工事の事例(ディー・ウイングタワー)



物流施設のマーケット概況

◎2026年は大量供給により空室率は上昇するも、需要は堅調

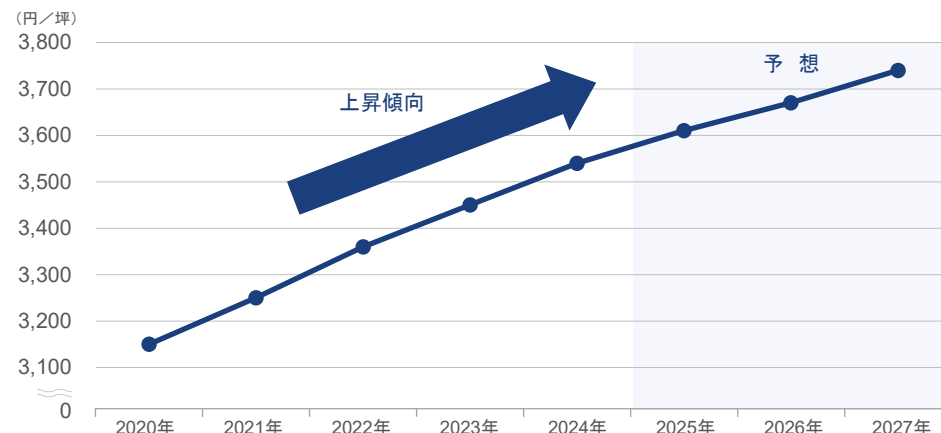
〈需給バランスと空室率〉



※福岡圏における延床面積5,000坪以上で、原則として、開発当時において複数テナント利用を前提として企画・設計された施設(LMT)が対象となります。
出典:シービーアールイー「福岡圏物流マーケット定期調査(2025年8月期)」を基に、福岡リアルティにて作成しています。

◎底堅い需要を背景に、賃料は引き続き上昇傾向

〈賃料単価推移〉



※福岡圏における延床面積5,000坪以上で、原則として、開発当時において複数テナント利用を前提として企画・設計された施設(LMT)が対象となります。
出典:シービーアールイー「福岡圏物流マーケット定期調査(2025年8月期)」を基に、福岡リアルティにて作成しています。

外部成長の取り組み方針

総合型リートとしてポートフォリオによるリスク分散を図り、さらなる外部成長を目指す

パイプライン

- 天神エリア及び博多エリアにおける再開発プロジェクトが複数進行
- 物流施設の開発プロジェクトが複数進行
- 福岡地所のセムポート出資割合は11.28% (2025年8月末現在)

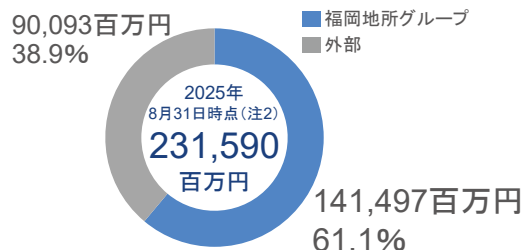
地域密着型のソーシング戦略

- 福岡・九州地域の個別事情に精通した資産運用会社の情報力とノウハウを活かした外部からの取得
- 顧客のニーズを早期にキャッチアップすることで、多岐にわたるCRE戦略を提案(ex.リースバック、拠点集約、底地のみのおフバランス等)
- 地元経済界をリードする有力企業が情報連携等をバックアップ
- 取得後も地域に密着し、長期保有を前提とした物件運営

今後の方針

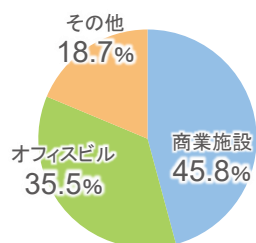
- 外部からの取得に加え、パイプライン等を活用した継続的な資産の取得や譲渡による戦略的な資産入替の推進
- 従来の物流施設投資に加えて、大型の工場立地を背景に九州内で今後見込まれる企業立地や工場立地などで、新たな設備投資が伴うアセットタイプについてリサーチを進め投資検討を推進

福岡地所グループからの取得(注1)



(注1) 第10期(2009年8月期)に取得した東比恵ビジネスセンターについては、外部及び福岡地所グループの双方から取得しているため、その取得価格を均等割りの上、外部からの取得価格と福岡地所グループからの取得価格にそれぞれ加算しています。なお、物件数は1物件として福岡地所グループからの取得件数に加算しています。
(注2) 天神ノースフロントビル売却後の数値です。

投資タイプ(取得価格ベース)



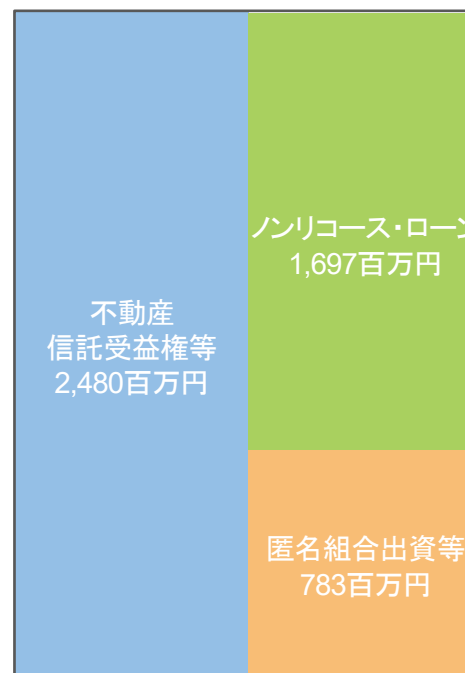
匿名組合出資(長崎県2物件)の概要

◎出資概要

資産名称	合同会社FRC2 匿名組合出資持分
信託対象不動産	アーバス筑後町、 アーバス金屋町
匿名組合出資の総額	783百万円
本投資法人の出資額	161百万円
想定分配金利回り	5.3%(注3)
優先交渉権	有

(注3) 当初1年目の想定分配金利回りを記載しています。

◎スキーム図



匿名組合出資の活用意義

レバレッジ効果を
活かした
物件取得が可能

取得手法・選択肢の
多様化の実現
(物件入替、
LTV活用、増資など)

本投資法人の
成長に向けた準備

パイプライン(福岡地所グループ)

福岡地所株式会社の概要(2025年5月期)

社名	福岡地所株式会社
設立	1961年7月
業種	不動産業(総合デベロッパー)
代表者	代表取締役社長 榎本一郎
従業員数	178名

売上高	207億円
経常利益	70億円
当期純利益	63億円
総資産額	2,664億円
自己資本比率	40%

■天神住友生命FJビジネスセンター



■(仮称)天神ビジネスセンター2期計画



■ロジシティみなと香椎ノース



■CLUB NEXUS 大濠西



※福岡地所提供のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

福岡地所グループの主な保有物件

用途	No.	名称	竣工時期	延床面積
オフィスビル	1	福岡興銀ビル	1970年	15,408㎡
	2	福岡朝日ビル	1970年	44,762㎡
	3	博多駅前ビジネスセンター	1999年	24,731㎡
	4	博多座・西銀再開発ビル	1999年	44,221㎡
	5	那覇ビジネスセンター	2018年	9,054㎡
	6	天神ビジネスセンター	2021年	61,100㎡
	7	コネクスクエア博多	2024年3月	21,443㎡
	8	天神住友生命FJビジネスセンター(注)	2025年6月	42,025㎡
	9	(仮称)天神ビジネスセンター2期計画	2026年6月(予定)	62,932㎡
商業施設	10	ボンラパス百道店	2000年	2,963㎡
	11	天神きらめき通りビル	2003年	24,525㎡
	12	チャンネルシティ博多イーストビル	2011年	18,535㎡
住居	13	クラスけやき通り	2008年	6,500㎡
	14	CLUB NEXUS 大濠西	2024年10月	2,649㎡
	15	(仮称)薬院2丁目賃貸マンション	2026年2月(予定)	5,449㎡
ホテル	16	ANAクラウンプラザ福岡	1976年	27,372㎡
	17	ザ・レジデンシャルスイート・福岡	1992年	32,134㎡
	18	ホテルフォルツァ筑紫口I	2012年	7,359㎡
	19	ホテルフォルツァ筑紫口II	2020年	4,868㎡
	20	ホテルフォルツァ札幌駅前	2020年	11,344㎡
物流施設	21	ロジシティみなと香椎ノース	2020年	47,150㎡
	22	ロジスクエア鳥栖II	2026年9月(予定)	36,576㎡
	23	ロジシティ須恵	2026年9月(予定)	19,817㎡
	24	基山町園部物流計画	未定	—
	25	アイランドシティ物流計画	未定	—

※福岡地所グループの保有物件及び他社との共有物件等を含みます。
(注)2021年6月1日付で、本投資法人が底地を「天神西通りビジネスセンター(底地)」として取得しました。

SPCへの匿名組合出資を実施(アーバス筑後町・アーバス金屋町)

再開発で活気づく長崎市中心部に、利便性の高い賃貸マンションを取得

アーバス筑後町



概要	
所在地	長崎県長崎市筑後町4番1号
建築時期	2011年1月
取得予定価格	13.3億円
鑑定評価額	14.3億円
延床面積	3,361.59㎡
敷地面積	675.02㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
テナント数	全84戸(1Kタイプ36戸、2DKタイプ12戸、2LDKタイプ36戸)

アーバス金屋町



概要	
所在地	長崎県長崎市金屋町9番26号
建築時期	2008年1月
取得予定価格	8.8億円
鑑定評価額	9.7億円
延床面積	2,371.02㎡
敷地面積	478.60㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
テナント数	全72戸(1Kタイプ36戸、2DKタイプ36戸)

物件周辺のマーケット情報

◎利便性の高い市内人口増加ゾーン(平野部電停沿線)に立地し、JR長崎駅や長崎電気軌道本線「桜町」停留所から徒歩10分圏内



「長崎都心まちづくり構想」が進む長崎市中心部

◎長崎市中心部ではインフラ整備、複合施設や文化施設などの再開発が進行中



出典:長崎市ウェブサイト「長崎都心まちづくり構想」

※イメージは変更になる可能性があります。



※長崎市ウェブサイトへ掲載の資料を基に、福岡リアルティにて作成しています。

資産入替について

戦略的な入替や継続的な含み益の顕在化



財務状況①

金利上昇に対応した資金調達コストコントロールを図る

財務方針(基本方針)

安定した資金調達を実現するため金融機関との良好な関係を構築し、将来の金融環境変化による影響を軽減しつつ、低廉な資金調達コストを実現することで、財務体質の健全性を高める

◎ 足許の調達方針

返済期限の分散を維持しつつ

☑ 調達期間の調整(従来は7~10年) ☑ 固定/変動比率の調整 ☑ スプレッドの圧縮等により資金調達コストコントロールを図る

期末有利子負債総額96,350百万円

◎ 第42期(2025年8月期)及び第43期(2026年2月期)のリファイナンス実績

調達日	借入先	金額(百万円)	期間	金利
サステナブルファイナンス グリーンローン 2025年3月31日	肥後銀行	300	5.0年	1.37000% (固定)
2025年3月31日(注1)	三菱UFJ銀行	800	6.5年	1.68563% (固定)
サステナブルファイナンス グリーンローン 2025年3月31日	三井住友銀行	500	6.5年	1.66938% (固定)
サステナブルファイナンス グリーンローン 2025年3月31日	SBI新生銀行	300	7.5年	1.48508% (固定)
サステナブルファイナンス グリーンローン 2025年9月30日	三井住友信託銀行	300	7.5年	1ヶ月TIBOR +0.26% (変動)

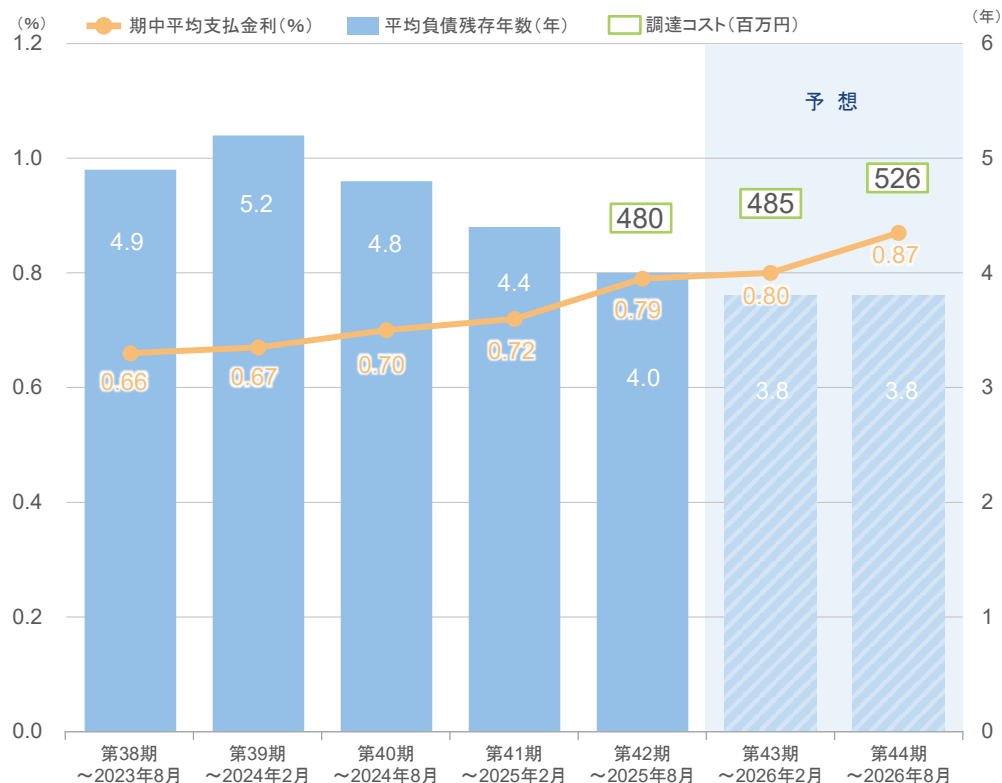
(注1)グリーン適格資産ではない物件の借入です。

調達コスト想定的前提

日銀利上げ：第44期末迄に0.25%×2回

10年国債：第44期末迄1.60~1.70%

期中平均支払金利^(注2)及び平均負債残存年数の推移

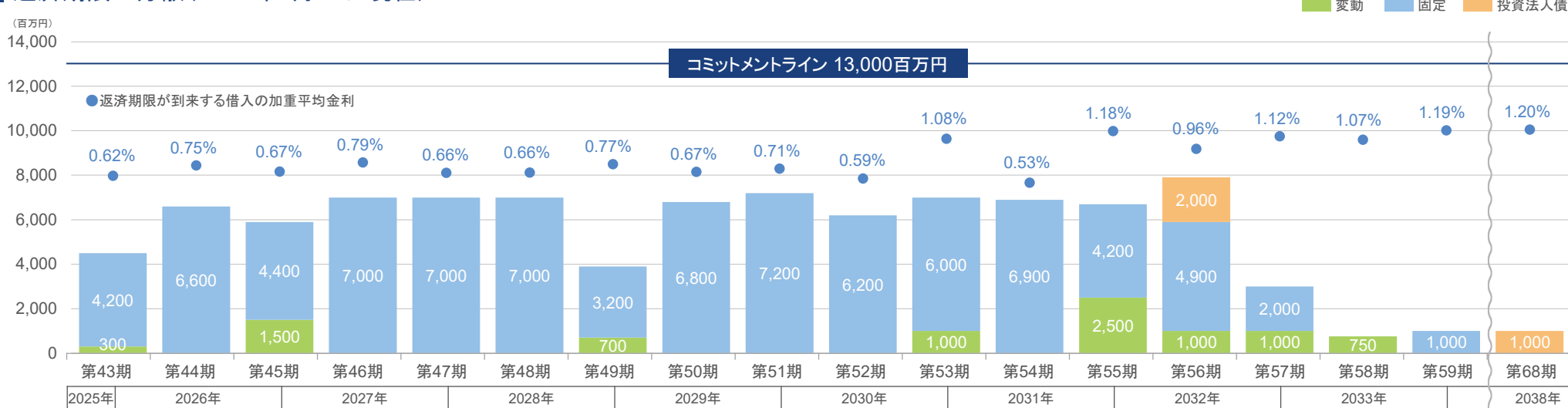


(注2)金利は小数第3位を四捨五入により記載しています。

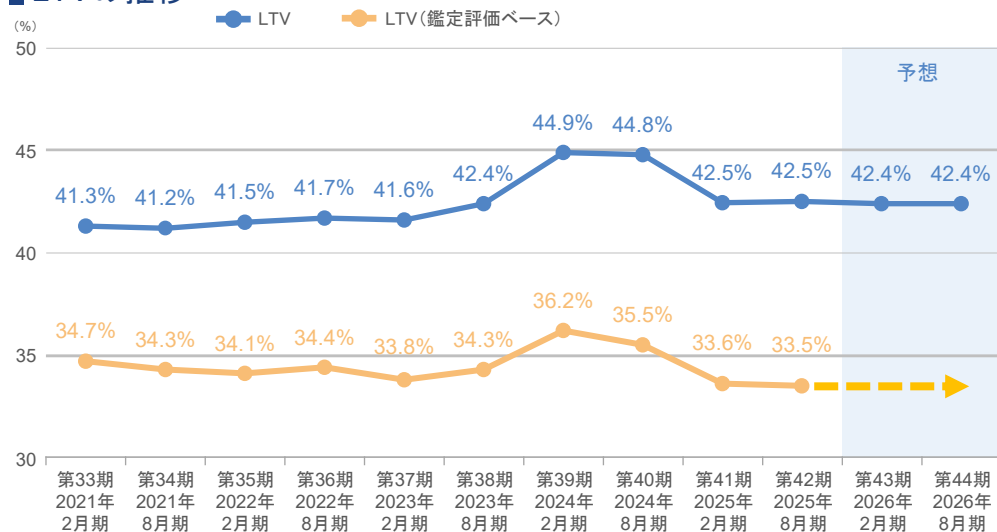
財務状況②

返済期限の分散とLTVのコントロールにより財務体質の健全性を確保

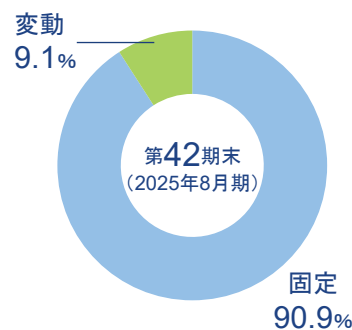
返済期限の分散(2025年8月31日現在)



LTVの推移



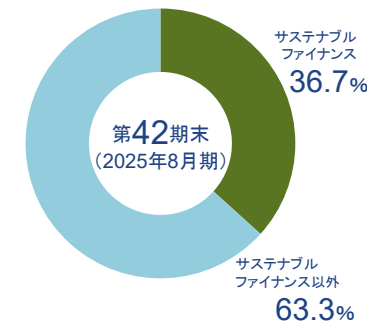
固定比率



長期比率



サステナブルファイナンス比率



格付(注)



(注) JCR: 日本格付研究所より長期発行体格付を取得しています。R&I: 格付投資情報センターより発行体格付を取得しています。

鑑定評価額

第42期末の含み益^(注1)は60,547百万円

(単位:百万円)

物件名称	取得価格 ^(注2)	取得Cap Rate	第42期末				第41期末				鑑定評価書作成会社	
			鑑定評価額①	帳簿価額②	帳簿価額との差異①-②	直接還元法Cap Rate③	鑑定評価額④	第42期末の鑑定評価額との差異①-④	直接還元法Cap Rate⑤	第42期末の直接還元法Cap Rateとの差異③-⑤		
商業施設												
キャナルシティ博多	32,000	6.0%	29,700	29,558	142	4.2%	29,400	300	4.2%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
キャナルシティ博多・B	21,060	5.4%	22,300	22,295	5	4.3%	22,000	300	4.3%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
パークプレイス大分	19,610	6.0%	20,300	19,899	401	5.3%	20,300	0	5.3%	0.0%	日本不動産研究所	
サンリブシティ小倉	6,633	6.6%	8,320	5,337	2,983	5.5%	8,210	110	5.6%	▲0.1%	日本不動産研究所	
木の葉モール橋本	10,000	5.3%	10,800	9,661	1,139	4.8%	10,700	100	4.8%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
スクエアモール鹿児島宇宿	5,300	6.3%	5,220	4,086	1,134	5.4%	4,780	440	5.4%	0.0%	日本不動産研究所	
熊本インターコミュニティSC	2,400	6.5%	2,890	1,866	1,024	5.3%	2,890	0	5.3%	0.0%	日本不動産研究所	
花畑SC	1,130	6.4%	1,270	949	321	5.1%	1,270	0	5.1%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
ケースデンキ鹿児島本店	3,550	5.7%	3,620	2,753	867	5.2%	3,620	0	5.2%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)(底地) ^(注3)	4,457	5.5%	4,550	4,494	56	4.3%	4,510	40	4.3%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
商業施設合計	106,140	-	108,970	100,898	8,072	-	107,680	1,290	-	-		
オフィスビル												
キャナルシティ・ビジネスセンタービル	14,600	6.3%	19,800	12,606	7,194	3.7%	19,700	100	3.7%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
呉服町ビジネスセンター	11,200	6.3%	17,600	8,773	8,827	3.9%	17,300	300	3.9%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
サンックス博多ビル	4,400	5.9%	7,710	3,597	4,113	3.5%	7,450	260	3.5%	0.0%	日本不動産研究所	
大博通りビジネスセンター	7,000	6.0%	10,700	5,554	5,146	3.9%	10,700	0	3.9%	0.0%	日本不動産研究所	
東比恵ビジネスセンター	5,900	6.0%	10,400	4,326	6,074	4.1%	10,200	200	4.1%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
天神西通りセンタービル	2,600	5.4%	3,520	2,596	924	3.4%	3,520	0	3.4%	0.0%	日本不動産研究所	
天神ノースフロントビル ^(注4)	1,344	6.1%	2,635	1,047	1,588	3.3%	2,649	▲14	3.3%	0.0%	日本不動産研究所	
東比恵ビジネスセンターⅡ	4,230	4.9%	5,000	3,709	1,291	4.1%	5,000	0	4.1%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
東比恵ビジネスセンターⅢ	3,290	4.4%	3,560	3,105	455	3.9%	3,570	▲10	3.9%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
天神住友生命FJビジネスセンター(底地)	7,700	3.5%	8,730	7,755	975	3.0%	8,730	0	3.0%	0.0%	日本不動産研究所	
博多筑紫通りセンタービル	4,320	4.7%	4,680	4,529	151	4.0%	4,680	0	4.0%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
熊本イーストフロントビル	1,450	5.0%	1,490	1,481	9	4.5%	1,490	0	4.5%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
博多FDビジネスセンター	14,100	4.1%	16,600	13,875	2,725	3.5%	16,600	0	3.5%	0.0%	日本不動産研究所	
オフィスビル合計	82,134	-	112,425	72,952	39,473	-	111,589	836	-	-		
その他												
鳥栖ロジスティクスセンター	1,250	5.9%	1,830	1,138	692	4.3%	1,790	40	4.4%	▲0.1%	日本不動産研究所	
ロジシティみなと香椎	8,150	5.2%	11,500	7,548	3,952	3.8%	11,500	0	3.8%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
ロジシティ久山	5,050	5.1%	6,640	4,467	2,173	4.0%	6,650	▲10	4.0%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
ロジシティ若宮	1,700	6.4%	2,590	2,113	477	5.1%	2,590	0	5.1%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
ロジシティ熊本御船	11,125	4.5%	11,500	11,263	237	4.1%	-	11,500	-	-	谷澤総合鑑定所	
アメックス赤坂門タワー	2,060	5.4%	2,320	1,557	763	3.7%	2,190	130	3.8%	▲0.1%	大和不動産鑑定	
シティハウスけやき通り	1,111	5.5%	1,300	836	464	3.6%	1,230	70	3.7%	▲0.1%	大和不動産鑑定	
Aqualia千早	1,280	6.8%	2,210	1,116	1,094	4.0%	2,170	40	4.0%	0.0%	日本不動産研究所	
ディー・ウイングタワー	2,800	5.9%	4,470	2,687	1,783	3.8%	4,330	140	3.8%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
グランフォーレ薬院南	1,100	5.6%	1,600	1,091	509	3.7%	1,530	70	3.7%	0.0%	谷澤総合鑑定所	
アクション別府駅前プレミアム	1,525	3.4%	1,570	1,620	▲50	3.5%	1,570	0	3.5%	0.0%	大和不動産鑑定	
アクション大手門プレミアム	1,800	3.5%	1,810	1,868	▲58	3.4%	-	1,810	-	-	谷澤総合鑑定所	
ホテルフォルツァ大分	1,530	6.6%	1,940	1,421	519	5.0%	1,940	0	5.0%	0.0%	日本不動産研究所	
ティザーホテル那覇	2,835	5.3%	3,070	2,622	448	4.5%	3,000	70	4.6%	▲0.1%	谷澤総合鑑定所	
その他合計	43,316	-	54,350	41,348	13,002	-	40,490	13,860	-	-		
全物件合計	231,590	-	275,745	215,198	60,547	-	259,759	15,986	-	-		

(注1)含み益は直近鑑定評価額から期末帳簿価額(信託建設仮勘定は含みません)を差し引いて算出しています。
(注2)取得価格は「いずれも諸経費(手数料、公租公課等)を含まない金額で記載しています。
(注3)マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)(底地)の取得価格は、取得時(2015年5月1日)の土地取得価格(本物件取得価格から建物取得価格である792百万円をマイナスした金額)を記載しています。
(注4)天神ノースフロントビルは2024年8月29日、2025年2月27日及び2025年8月28日に信託受益権の準共有持分の52%譲渡を完了しており、取得価格及び鑑定評価額からその52%を差し引いた数字を記載しています。



Fukuoka REIT

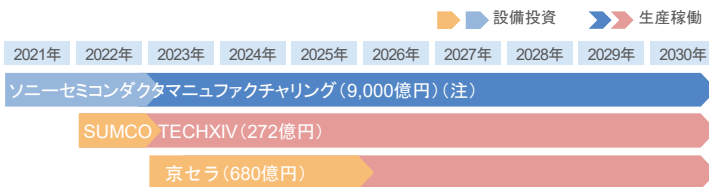
Appendix

長崎県の成長ポテンシャル

半導体投資と観光活性化で盛り上がる長崎県、市内中心部も人口増加

長崎県への半導体関連の設備投資による経済波及効果 (2021年～2030年の10年間)

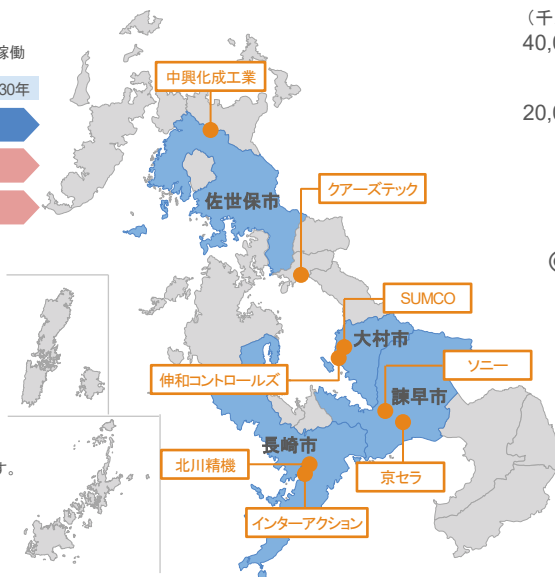
◎長崎県への経済波及効果



10年間での
半導体関連による
経済波及効果

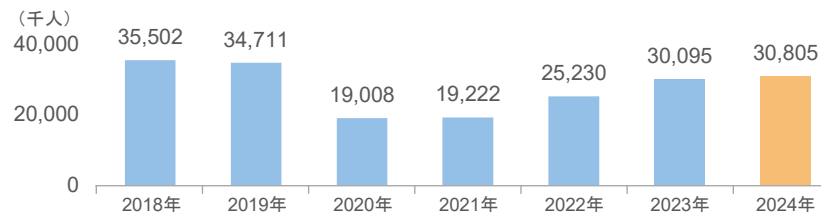
約1.3兆円

(注)記載の投資額は複数の県(九州外を含む)を跨ぐ投資の合計金額および合計期間です。
出典:九州経済調査協会の作成資料、長崎県半導体産業成長戦略を基に、福岡リアルティにて作成しています。



長崎県への観光客数の状況

◎2024年観光客延べ数は、30,805千人 (前年比+2.4%)



◎クルーズ船入港数

株式会社ジャパネットホールディングス(長崎県佐世保市)のグループ会社が運営・販売する「ジャパネットクルーズ」のツアーが、運航期間2年8か月で累計乗船者数10万人を突破

	2017年	2018年	2023年	2024年
入港隻数	267	220	133	247

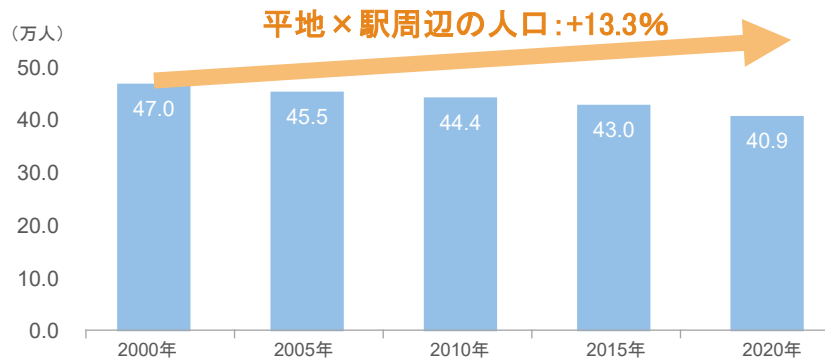
- ・コロナ規制の解除
- ・長崎港松が枝地区旅客船ターミナルの2バース化

出典:長崎県観光統計資料、長崎県ウェブサイト掲載資料を基に、福岡リアルティにて作成しています。

長崎市の人口動態

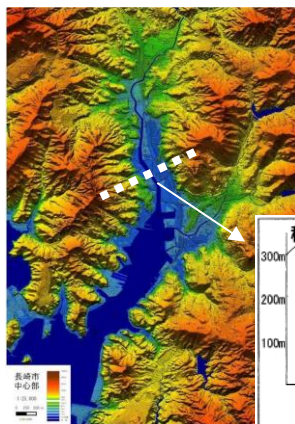
◎人口推移 (2000年～2020年)

市全体では減少しているが、平地部×駅周辺では人口・世帯ともに増加

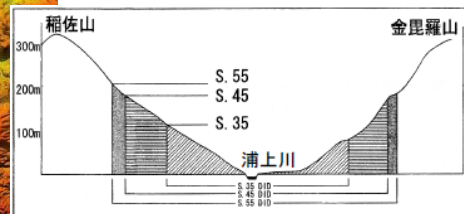


出典:九州経済調査協会の作成資料を基に、福岡リアルティにて作成しています。

◎地形の特徴



平地が極端に小さいため、人口増加していた1980年代までは斜面地に市街地が展開されていた。高度経済成長期に拡大したこれらの斜面市街地は防災や利便性の観点から問題視され始め、斜面地から平地への移住者が増加。



出典:九州経済調査協会の作成資料を基に、福岡リアルティにて作成しています。

資産の譲渡（天神ノースフロントビル）

鑑定評価額以上の譲渡価格で売却。含み益の顕在化により、将来の分配金原資も確保

譲渡資産の概要



所在地	福岡市中央区天神4丁目4番20号
契約日	2024年8月28日
譲渡（予定）日	①2024年8月29日（準共有持分5%） ②2025年2月27日（準共有持分25%） ③2025年8月28日（準共有持分22%） ④2026年2月26日（準共有持分16%） ⑤2026年8月27日（準共有持分16%） ⑥2027年2月25日（準共有持分16%）
売却時帳簿価格	2,237百万円
鑑定評価額	5,180百万円
譲渡価格	6,350百万円
敷地面積	1,154.79㎡
総賃貸可能面積	5,261.64㎡
築年数	14年5ヶ月

譲渡理由

① 鑑定評価額以上の譲渡価格で譲渡

- ・マーケット賃料以上の賃料をベースに資産価値が評価されたため、鑑定評価額以上の譲渡価格で譲渡

② 約38億円の売却益を活用し、安定した分配金水準を目指す

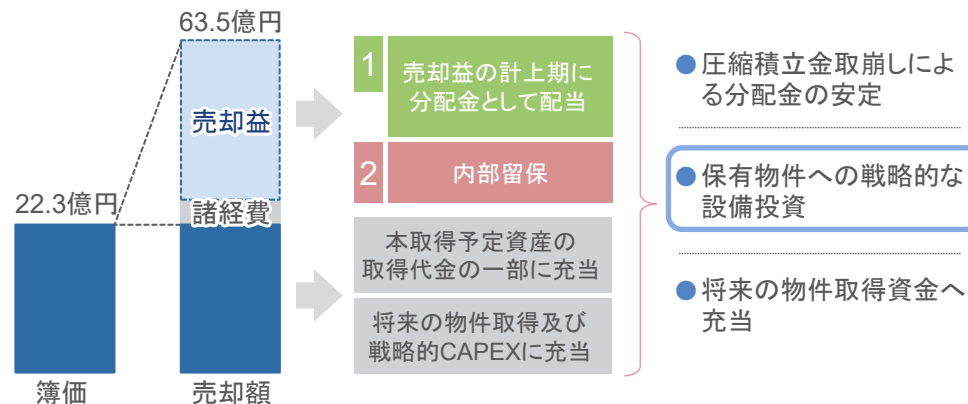
- ・6期に分けて売却益を活用することで、安定した分配金水準を維持することを見込む

③ 将来に向けた分配金戦略の礎を確保

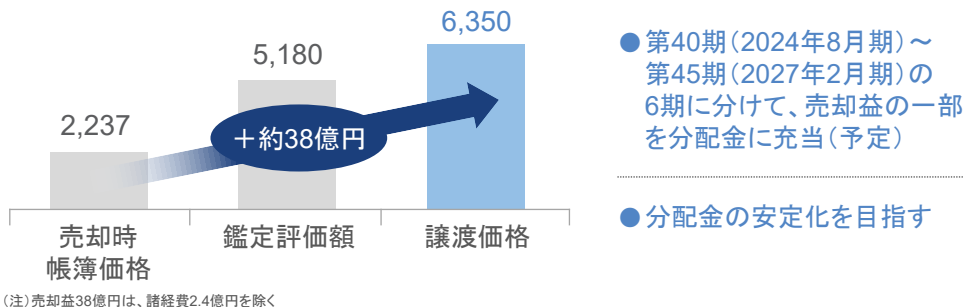
- ・売却益のうち、2024年8月期に157百万円、2025年2月期に396百万円、2025年8月期に403百万円を内部留保として計上。
2026年2月期約386百万円、2026年8月期約178百万円計上予定。

※売却時帳簿価格とは、2024年8月28日時点での帳簿価格です。

本件譲渡の意義



① 鑑定評価額を上回る譲渡価格での売却を実現



② 内部留保の確保で将来の分配金原資を確保



将来の安定分配の礎

プロフィール

福岡リート投資法人の特徴

1	日本初の地域特化型リート 福岡・九州の不動産事情に精通する強みを活かした運用
2	福岡都市圏を中心とした優良ポートフォリオ 国内外から注目を集める成長都市「福岡」を中心とする厳選投資
3	総合デベロッパーである福岡地所グループの強力なサポート 福岡地所グループとの連携による資産規模の拡大と高稼働率の実現
4	安定的な財務基盤の確保 保守的な有利子負債比率コントロール、返済期限の長期分散
5	上場以来の安定した分配金とNAVの着実な成長 投資した不動産を適切に運用

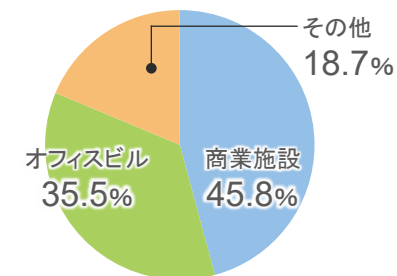
福岡リート投資法人の概要

名称	福岡リート投資法人
証券コード	8968
上場日	2005年6月21日(東京証券取引所、福岡証券取引所)
決算期	2月・8月
資産運用会社	株式会社福岡リアルティ
スポンサー	福岡地所株式会社、九州電力株式会社、株式会社福岡銀行、株式会社西日本シティ銀行、西日本鉄道株式会社、西部ガスホールディングス株式会社、株式会社クラフティア、九州旅客鉄道株式会社、株式会社日本政策投資銀行

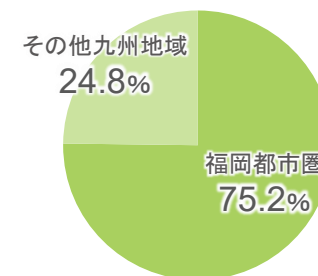
ポートフォリオ(注1)	
物件数/資産規模(注2)	37物件/231,590百万円
内福岡地所グループからの取得(注3)	16物件/141,497百万円
含み益	60,547百万円
総賃貸可能面積	622,652.88㎡
稼働率	99.6%

財務データ(注1)	
有利子負債総額	96,350百万円
有利子負債比率(LTV)	42.5%
固定比率	90.9%
期中平均支払金利	0.79%
格付	JCR AA-(安定的) R&I A+(安定的)

◎投資タイプ(取得価格ベース)



◎投資対象エリア(取得価格ベース)



投資口価格等(注1)

投資口価格	184,500円
発行済投資口総数	868,820口
時価総額	160,297百万円(投資口価格×発行済投資口総数)
1口当たり純資産	130,491円
1口当たりNAV(注4)	195,977円
第42期分配金実績	1口当たり4,203円(運用日数184日)
分配金利回り	4.5%(分配金÷運用日数×365)÷投資口価格

(注1)2025年8月31日現在の数値を記載しています(期中平均支払金利を除く)。

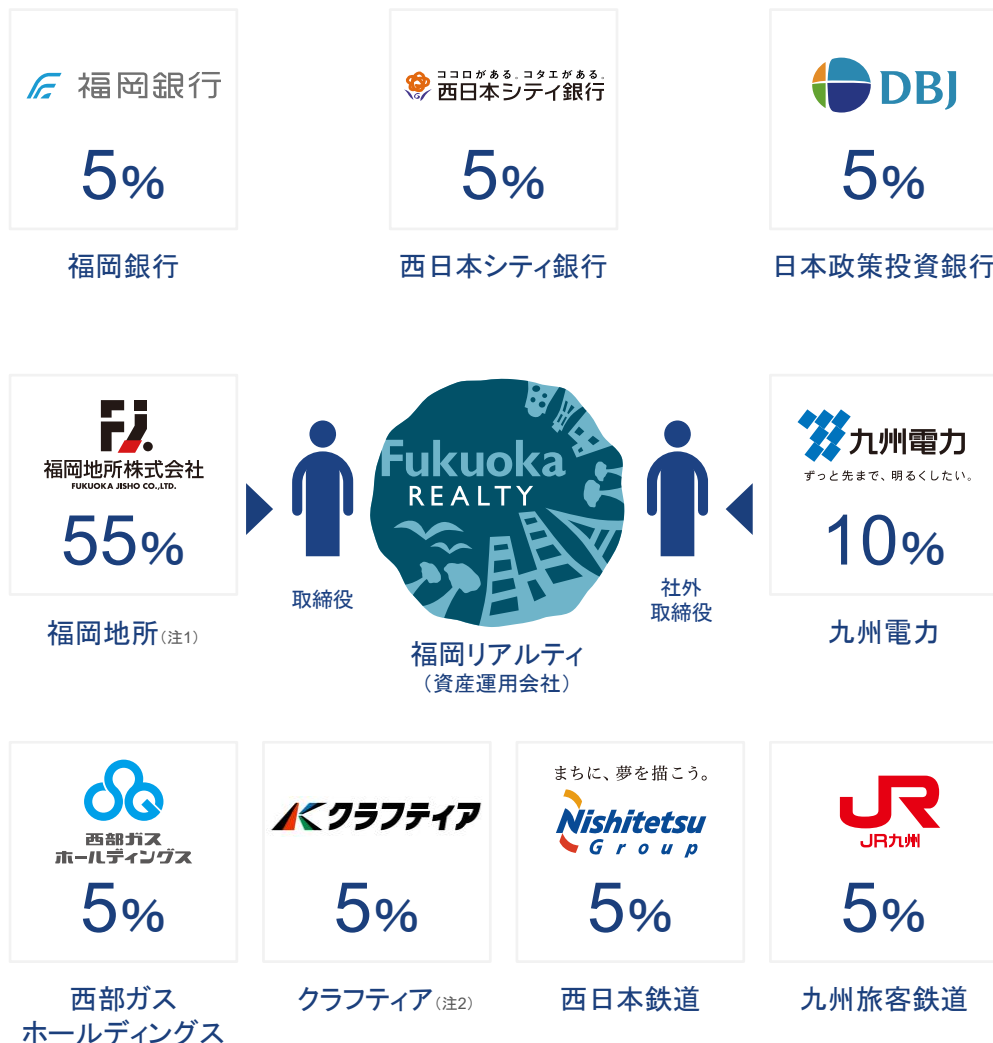
(注2)取得価格の合計額を記載しています。

(注3)第10期(2009年8月期)に取得した東比恵ビジネスセンターについては、外部及びスポンサーが取得先のため、取得価格の50%を加算しています。なお、物件数は1物件として加算しています。

(注4)1口当たりNAV=(純資産額+含み損益-分配金総額)÷期末発行済投資口総数

福岡・九州地域特化型リート

■ スポンサー体制



(注1) 福岡リート投資法人及び福岡リアルティとパイプライン・サポートに関する契約書を締結しています。
 (注2) 2025年10月1日に株式会社九電工から社名変更しています。

■ 投資方針

◎投資対象エリア

60-90% **福岡都市圏**

10-30% **その他九州地域**
 (沖縄県及び山口県を含む)

0-10% **その他**

◎投資タイプ

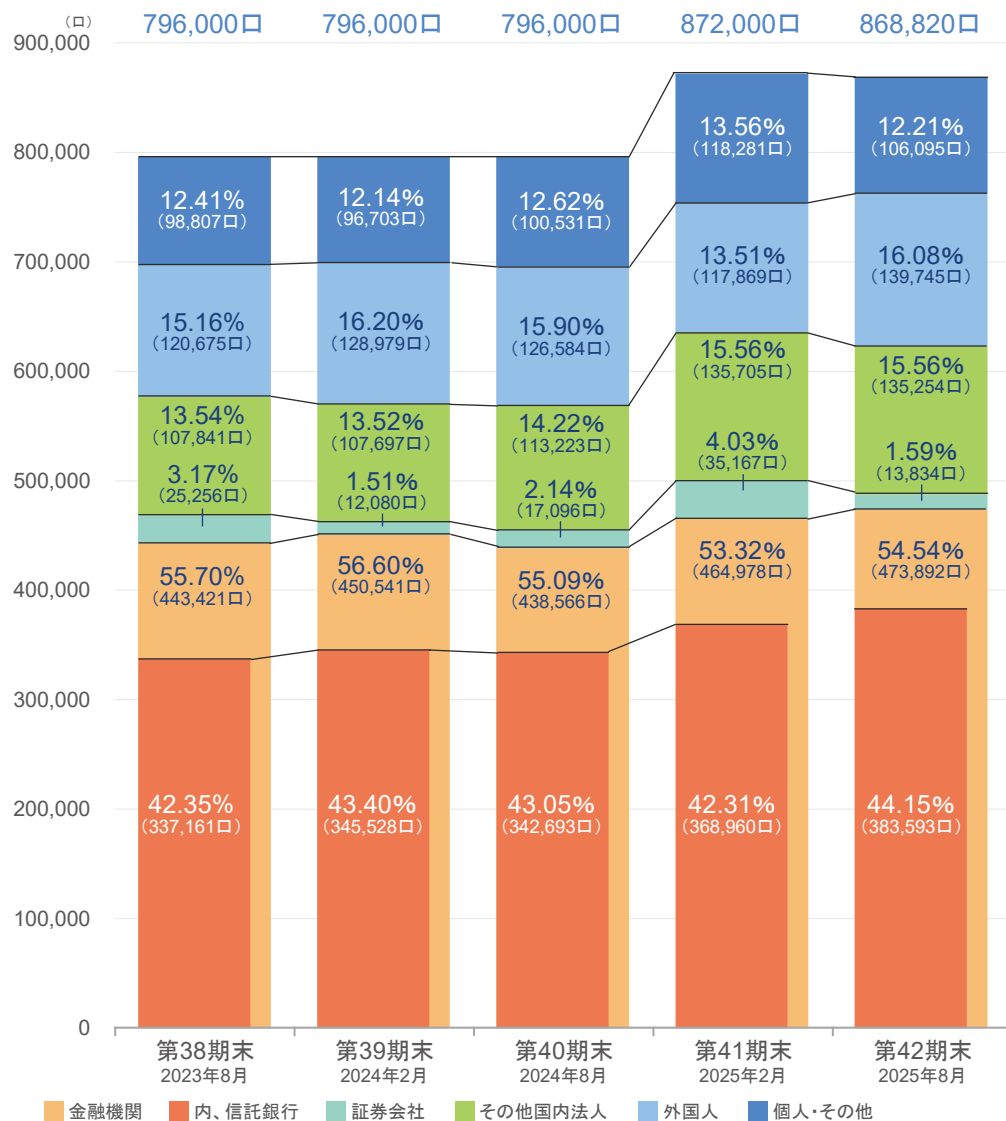
その他 0-30%
 (物流施設、住居、ホテル等)

オフィスビル 20-50%

商業施設 40-70%

投資主データ

投資主カテゴリー別分布状況(所有投資口数の割合)



※比率は記載未満の数値を切り捨てて記載しています。

投資主カテゴリー別投資主数・所有投資口数(第42期末)

2025年8月31日現在

	投資主数	比率	所有投資口数	比率
個人・その他	15,299名	95.78%	106,095口	12.21%
外国人	256名	1.60%	139,745口	16.08%
その他国内法人	312名	1.95%	135,254口	15.56%
証券会社	24名	0.15%	13,834口	1.59%
金融機関	82名	0.51%	473,892口	54.54%
(内、信託銀行)	8名	0.05%	383,593口	44.15%
合計	15,973名	100.00%	868,820口	100.00%

主要投資主(第42期末)

2025年8月31日現在

順位	投資主	所有投資口数	比率
1	株式会社日本カस्टディ銀行(信託口)	222,285口	25.58%
2	日本マスターラスト信託銀行株式会社(信託口)	111,917口	12.88%
3	福岡地所株式会社	98,014口	11.28%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	39,696口	4.56%
5	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	13,282口	1.52%
6	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	11,289口	1.29%
7	JP MORGAN CHASE BANK 385781	11,102口	1.27%
8	メットライフ生命保険株式会社 一般	10,227口	1.17%
9	JAPAN ACTIVE VALUE FUND ONE HOLDINGS LTD.	10,148口	1.16%
10	四国旅客鉄道株式会社	9,130口	1.05%

投資口価格推移

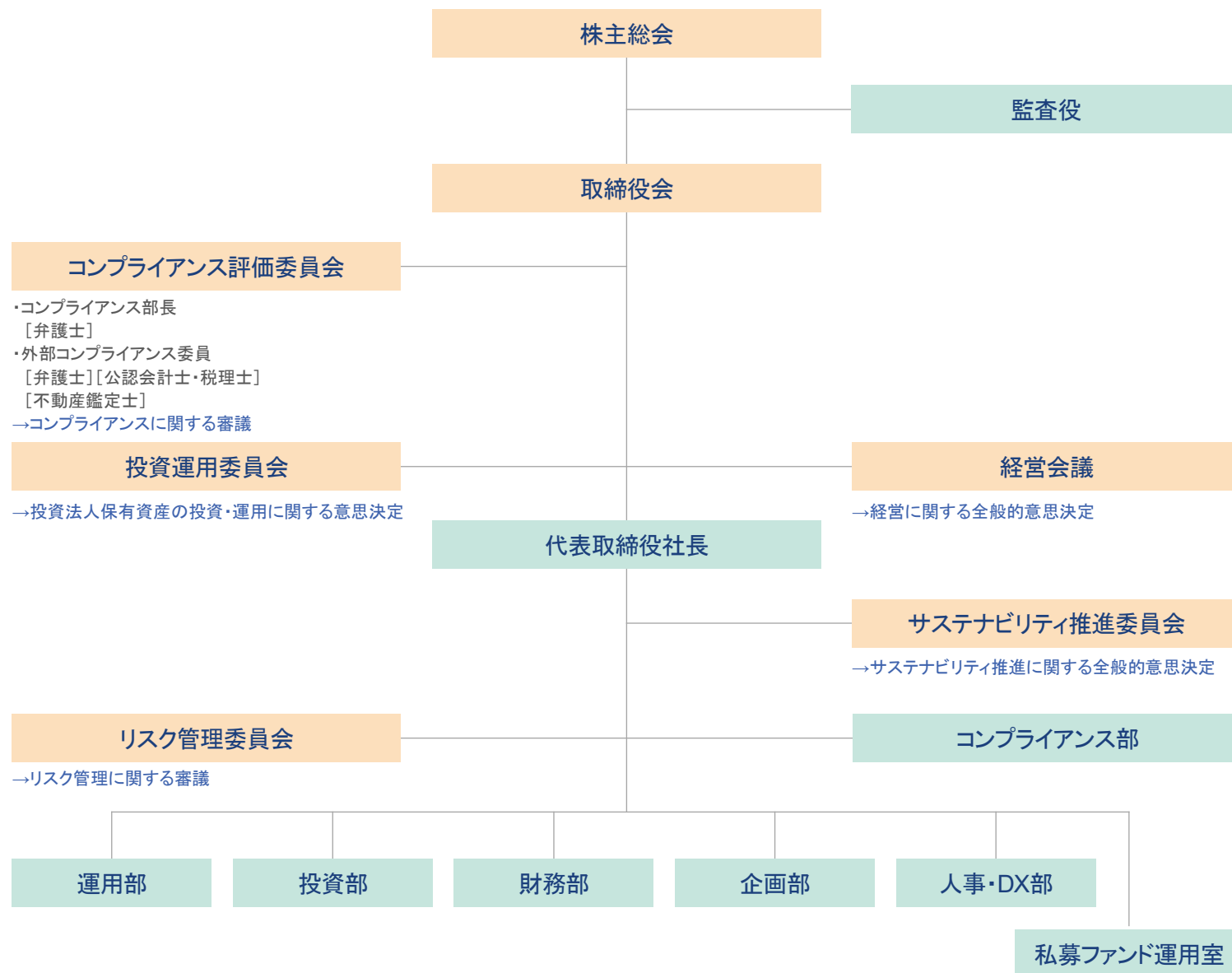


(注1)2014年3月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき5口の割合をもって分割しています。2014年2月25日までの投資口価格については5で除した値で記載しています。

(注2)2014年2月25日までの出来高については、5を乗じた値を記載しています。

※2024年10月8日に第三者割当増資を実施しています。

福岡リアルティ(資産運用会社)体制図



概要
設立:2003年12月26日
資本金:200百万円
登録・認可等:
◎宅地建物取引業免許取得 2004年2月27日/ 免許証番号:福岡県知事(5)第15052号 (2024年2月28日更新)
◎宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 2004年4月27日/ 認可番号:国土交通大臣認可第21号
◎投資信託業者に係る業務の認可取得 2004年6月25日/ 認可番号:内閣総理大臣第31号
◎金融商品取引業(投資運用業)に係るみなし登録 2007年9月30日/ 登録番号:福岡財務支局長(金商)第10号
◎投資助言・代理業に係る変更登録 2023年1月23日

役職員の状況(2025年8月31日現在)
■ 社員平均勤続年数: 8年7ヶ月
■ 常勤役職員数: 51名
■ 男女比率 男性:43.1% 女性:56.9%
■ 有資格者数 (正社員、契約社員、非常勤スタッフ及び受入出向社員における延べ人数を記載しています)
• 宅地建物取引士: 24名
• 不動産証券化協会認定マスター: 20名
• ビル経営管理士: 3名
• 一級建築士: 2名
• 不動産鑑定士: 2名
• 弁護士: 3名 (司法修習修了者(弁護士登録予定)含む)
• 経営学修士: 2名
• 日本証券アナリスト協会認定アナリスト: 2名
• 管理業務主任者: 1名

損益計算書・分配金(前期比)

分配金は前期比+107円

(単位:百万円)

科目		第41期 ~2025年2月28日 (A)	第42期 ~2025年8月31日 (B)	増減 (B-A)
経常損益	営業収益	10,400	10,792	392
	売却益除く営業収益	9,410	9,916	① 506
	売却益	990	875	② ▲114
	営業費用	5,992	6,265	③ 273
	賃貸事業費用	5,235	5,457	222
	資産運用報酬	602	644	41
	資産保管手数料	7	8	0
	一般事務委託手数料	62	66	4
	役員報酬	3	3	-
	その他営業費用	80	85	4
営業利益		4,408	4,526	118
営業外損益	営業外収益	13	18	4
	営業外費用	454	488	33
	支払利息(投資法人債を含む)	345	381	35
	融資関連費用	100	98	▲2
	その他営業外費用	7	7	0
経常利益		3,967	4,056	89
税引前当期純利益		3,967	4,056	89
法人税等		0	1	0
当期純利益		3,966	4,055	88
分配金	分配金の額	3,571	3,651	79
	1口当たり分配金	4,096円	4,203円	107円

(符号は当期純利益への影響として記載) 単位:百万円

■ 営業損益	
① アクティブ商業	+111
〔内〕 キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・B 木の葉モール橋本	+71 +23
オフィスビル	+127
〔内〕 博多FDビジネスセンター 呉服町ビジネスセンター 天神ノースフロントビル (分割譲渡に伴う剥落)	+67 +42 ▲35
新規取得物件	+217
〔内〕 ロジシティ熊本御船	+188
その他	+50
〔内〕 ロジシティ久山 ロジシティみなと香椎	+23 +10
計	+506
② 売却益	▲114
〔内〕 天神ノースフロントビル (譲渡割合25%→22%)	▲112
③ アクティブ商業	▲88
オフィスビル	▲20
〔内〕 天神ノースフロントビル	+14
新規取得物件	▲7
減価償却費増	▲91
その他	▲65
〔内〕 資産運用報酬増	▲41
計	▲273

損益計算書・分配金(予想比)

分配金は予想比+103円

(単位:百万円)

(符号は当期純利益への影響として記載) 単位:百万円

科目		第42期 予想(第41期決算発表時公表) (A)	第42期 実績 (B)	増減 (B-A)	
経常損益	営業損益	営業収益	10,722	10,792	70
		売却益除く営業収益	9,847	9,916	① 69
		売却益	875	875	0
		営業費用	6,268	6,265	② ▲3
		賃貸事業費用		5,457	
		資産運用報酬		644	
		資産保管手数料		8	
		一般事務委託手数料		66	
		役員報酬		3	
	その他営業費用		85		
	営業利益	4,453	4,526	73	
	営業外損益	営業外収益	10	18	7
		営業外費用	489	488	▲1
		支払利息(投資法人債を含む)		381	
融資関連費用			98		
その他営業外費用			7		
経常利益	3,974	4,056	82		
税引前当期純利益	3,974	4,056	82		
法人税等	1	1	0		
当期純利益	3,972	4,055	82		
分配金	分配金の額	3,575	3,651	76	
	1口当たり分配金	4,100円	4,203円	103円	

■営業損益

①アクティブ商業	+95
内 キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・B	+39
木の葉モール橋本	+32
パークプレイス大分	+17
オフィスビル	▲36
その他	+12
計	+69
②アクティブ商業	▲18
オフィスビル	+7
減価償却費減	+6
その他	+8
計	+3

第43期(2026年2月期)業績予想

分配金は前回公表と同じ4,000円

項目	(単位:百万円)				
	第42期実績 (A)	第43期予想 (第41期決算発表時公表) (B)	第43期予想 (今回公表) (C)	第42期実績 差異 (C-A)	第43期 公表予想差異 (C-B)
営業収益	10,792	10,573	10,621	▲171	48
売却益除く営業収益	9,916	9,931	9,984	① 67	52
売却益	875	642	637	② ▲238	▲4
営業費用	6,265	6,196	6,273	③ 7	76
営業利益	4,526	4,376	4,347	▲178	▲28
営業外収益	18	1	7	▲10	5
営業外費用	488	501	492	④ 4	▲8
経常利益	4,056	3,877	3,863	▲193	▲14
当期純利益	4,055	3,875	3,861	▲193	▲13
分配金の額	3,651	3,488	3,475	▲176	▲12
1口当たり分配金	4,203円	4,000円	4,000円	▲203円	-

(符号は当期純利益への影響として記載)単位:百万円

■第42期実績と第43期予想(今回公表)との差異要因

①アクティブ商業	+34
〔内〕 キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・B	+47]
パークプレイス大分	+5]
オフィスビル	▲5
その他	+70
〔内〕 ロジシティ熊本御船	+71]
アクション大手門プレミアム	+5]
天神ノースフロントビル売却に伴う剥落	▲34
匿名組合分配金	+2
計	+67
②天神ノースフロントビル	▲238
計	▲238
③外注委託費減	+107
水光熱費増	▲44
減価償却費増	▲43
販管費減	+20
その他費用増	▲47
計	▲7
④調達コスト増	▲4
計	▲4

第44期(2026年8月期)業績予想

分配金は2期連続で4,000円

項目	(単位:百万円)		
	第43期予想(今回公表) (A)	第44期予想(今回公表) (B)	第43期予想(今回公表) との差異 (B-A)
営業収益	10,621	10,710	89
売却益除く営業収益	9,984	10,068	① 84
売却益	637	641	② 4
営業費用	6,273	6,529	③ 256
営業利益	4,347	4,180	▲166
営業外収益	7	6	▲1
営業外費用	492	533	④ 40
経常利益	3,863	3,654	▲208
当期純利益	3,861	3,653	▲208
分配金の額	3,475	3,475	-
1口当たり分配金	4,000円	4,000円	-

(符号は当期純利益への影響として記載)単位:百万円

■第43期予想(今回公表)と第44期予想(今回公表)との差異要因

①アクティブ商業	▲75
〔内〕 キャナルシティ博多/キャナルシティ博多・B パークプレイス大分	▲82 +11
オフィスビル	+142
〔内〕 呉服町ビジネスセンター キャナルシティ・ビジネスセンタービル 博多FDビジネスセンター	+86 +22 +12
その他	+39
天神ノースフロントビル売却に伴う剥落	▲23
匿名組合分配金	+2
計	+84
②天神ノースフロントビル	+4
計	+4
③外注委託費増	▲80
水光熱費増	▲65
修繕費増	▲25
公租公課増	▲61
減価償却費増	▲50
その他費用減	+25
計	▲256
④調達コスト増	▲40
計	▲40

貸借対照表(前期比)

科目	第41期(A) 2025年2月28日	第42期(B) 2025年8月31日	差異 (B-A)
流動資産	23,850	10,320	▲ 13,529
現金及び預金	17,444	3,109	▲ 14,335
信託現金及び信託預金	4,287	4,815	527
営業未収入金	1,124	1,386	262
前払費用	269	233	▲ 36
未収消費税等	-	681	681
その他	723	93	▲ 629
固定資産	203,067	216,446	13,379
有形固定資産	196,238	209,683	13,444
建物	1,846	1,884	38
構築物	22	22	▲ 0
工具、器具及び備品	2	1	▲ 0
土地	1,684	1,684	-
信託建物	69,257	77,045	7,787
信託構築物	989	1,276	287
信託機械及び装置	687	700	12
信託工具、器具及び備品	251	320	68
信託土地	120,679	126,711	6,032
信託建設仮勘定	815	34	▲ 781
無形固定資産	5,549	5,548	▲ 0
信託借地権	5,545	5,545	-
信託その他無形固定資産	3	2	▲ 0
投資その他の資産	1,279	1,214	▲ 64
繰延税金資産	0	0	0
敷金及び保証金	10	10	-
信託差入敷金及び保証金	335	335	0
その他(固定資産)	-	0	0
長期前払費用	934	868	▲ 65
繰延資産	49	42	▲ 7
資産合計	226,966	226,809	▲ 157

(単位:百万円)

科目	第41期(A) 2025年2月28日	第42期(B) 2025年8月31日	差異 (B-A)
流動負債	11,022	15,390	4,367
営業未払金	1,706	880	▲ 825
1年内返済予定の長期借入金	6,400	11,100	4,700
未払金	50	22	▲ 27
未払費用	514	549	35
未払法人税等	0	1	0
未払消費税等	184	82	▲ 102
前受金	1,056	1,106	50
預り金	1,109	1,648	538
固定負債	102,554	98,045	▲ 4,508
投資法人債	3,000	3,000	-
長期借入金	86,950	82,250	▲ 4,700
預り敷金及び保証金	873	873	0
信託預り敷金及び保証金	11,730	11,921	191
負債合計	113,576	113,436	▲ 140

投資主資本	113,389	113,373	▲ 16
出資総額	109,264	109,264	-
出資総額控除額	-	▲ 499	▲ 499
圧縮積立金	157	553	396
当期末処分利益	3,968	4,055	86
純資産合計	113,389	113,373	▲ 16

負債純資産合計	226,966	226,809	▲ 157
----------------	----------------	----------------	--------------

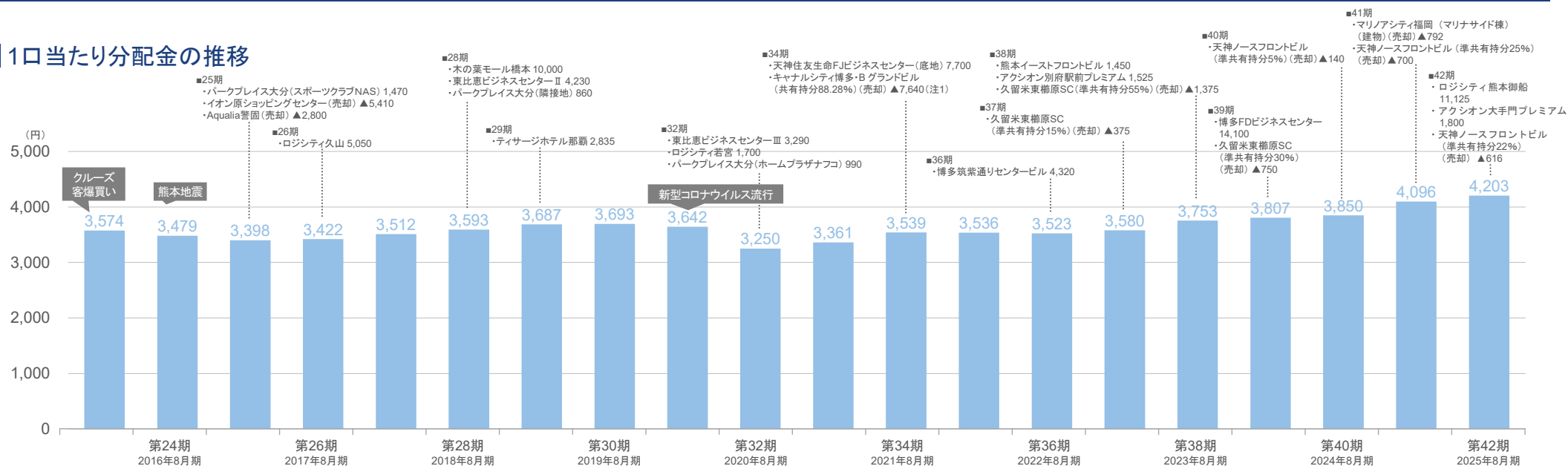
キャッシュ・フロー計算書(前期比)

(単位:百万円)

区分	第41期(A) ~2025年2月28日	第42期(B) ~2025年8月31日	差異 (B-A)
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,251	4,642	390
税引前当期純利益	3,967	4,056	89
減価償却費	1,595	1,686	91
投資法人債発行費償却	1	1	-
投資口交付費償却	6	6	-
受取利息	▲ 12	▲ 17	▲ 4
支払利息	345	381	35
不動産等売却益	▲ 990	▲ 875	114
営業未収入金の増減額(▲は増加)	▲ 48	▲ 262	▲ 213
未収消費税等の増減額(▲は増加)	-	▲ 681	▲ 681
未払消費税等の増減額(▲は減少)	▲ 276	▲ 102	174
営業未払金の増減額(▲は減少)	77	71	▲ 5
未払金の増減額(▲は減少)	10	▲ 27	▲ 38
未払費用の増減額(▲は減少)	28	18	▲ 10
前受金の増減額(▲は減少)	27	50	22
預り金の増減額(▲は減少)	▲ 213	538	751
前払費用の増減額(▲は増加)	▲ 1	36	38
長期前払費用の増減額(▲は増加)	26	65	38
その他	46	45	▲ 0
小計	4,589	4,991	401
利息の受取額	12	17	4
利息の支払額	▲ 348	▲ 364	▲ 16
法人税等の支払額	▲ 2	▲ 3	▲ 0
法人税等の還付額	-	1	1
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,676	▲ 14,392	▲ 16,069
有形固定資産の取得による支出	▲ 1	▲ 1	0
信託有形固定資産の売却による収入	2,310	1,355	▲ 955
信託有形固定資産の取得による支出	▲ 552	▲ 15,923	▲ 15,370
信託無形固定資産の取得による支出	▲ 2	-	2
預り敷金及び保証金の受入による収入	21	0	▲ 20
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 9	▲ 0	9
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	309	321	12
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 398	▲ 130	268
使途制限付信託預金の払出による収入	1	3	1
使途制限付信託預金の預入による支出	▲ 1	▲ 17	▲ 16
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,250	▲ 4,071	▲ 11,321
長期借入れによる収入	2,000	1,900	▲ 100
長期借入金の返済による支出	▲ 2,000	▲ 1,900	100
投資口の発行による収入	10,325	-	▲ 10,325
投資口交付費の支出	▲ 11	-	11
分配金の支払額	▲ 3,063	▲ 3,571	▲ 507
自己投資口の取得による支出	-	▲ 500	▲ 500
現金及び現金同等物の増減額(▲は減少)	13,178	▲ 13,822	▲ 27,000
現金及び現金同等物の期首残高	8,503	21,681	13,178
現金及び現金同等物の期末残高	21,681	7,859	▲ 13,822

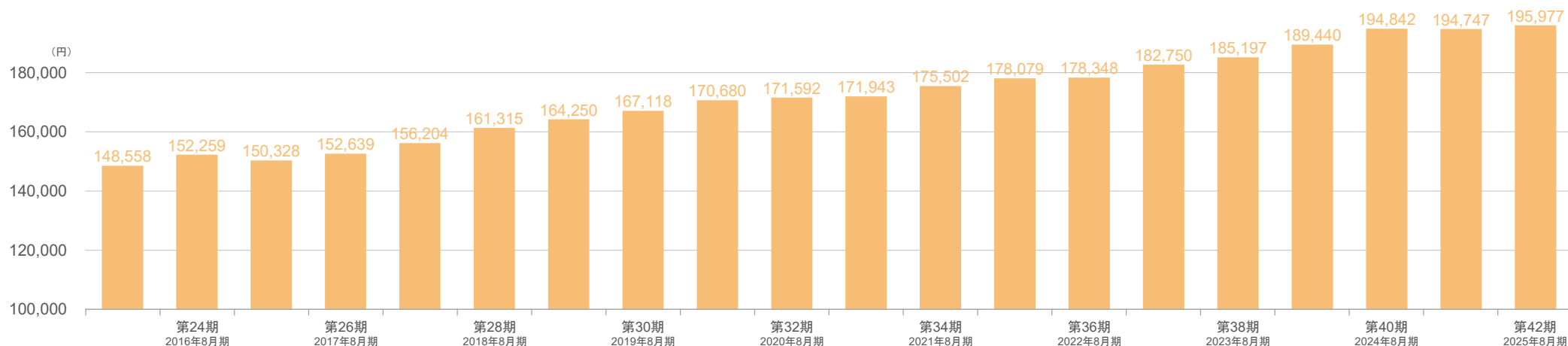
1口当たり分配金・NAVの推移

1口当たり分配金の推移



※物件の金額は百万円単位で記載しています。
(注1)金額は譲渡時の鑑定評価額を記載しています。

1口当たりNAVの推移 (注2)



(注2) 1口当たりNAV = (純資産額 + 含み損益 - 分配金総額) ÷ 期末発行済投資口総数

有利子負債一覧

■借入金の状況

種別	借入先	金額 (百万円)	借入日	返済期限	期間 (年)	固定・ 変動	利率 (年率)
1年内返済予定長期借入金	三井住友信託銀行	300	2016/9/30	2025/9/30	9.0	変動	1.11673%
	シンジケートローン(注2)	2,100	2016/12/30	2025/12/30	9.0	固定	0.71750%
	三菱UFJ銀行	1,500	2018/2/28	2026/2/27	8.0	固定	0.50000%
	大分銀行	200	2019/2/28	2026/2/27	7.0	固定	0.33380%
	鹿児島銀行	200	2019/2/28	2026/2/27	7.0	固定	0.33380%
	肥後銀行	200	2019/2/28	2026/2/27	7.0	固定	0.33380%
	三菱UFJ銀行	600	2018/3/30	2026/3/31	8.0	固定	0.48000%
	シンジケートローン(注3)	6,000	2017/6/30	2026/6/30	9.0	固定	0.77677%
	福岡銀行	1,500	2016/12/30	2026/12/30	10.0	変動	1.12273%
りそな銀行	600	2017/3/31	2027/3/31	10.0	固定	0.65846%	
日本政策投資銀行	1,800	2017/6/30	2026/12/31	9.5	固定	0.65000%	
福岡銀行	2,000	2017/7/31	2027/7/31	10.0	固定	0.79195%	
西日本シティ銀行	2,000	2017/7/31	2027/7/31	10.0	固定	0.89195%	
シンジケートローン(注4)	1,500	2017/8/31	2027/8/31	10.0	固定	0.84952%	
りそな銀行	2,000	2017/9/29	2027/9/30	10.0	固定	0.49350% (注1)	
福岡銀行	1,500	2017/12/29	2027/12/30	10.0	固定	0.81209%	
日本政策投資銀行	500	2017/12/29	2027/12/30	10.0	固定	0.68000%	
西日本シティ銀行	1,900	2018/2/28	2028/2/29	10.0	固定	0.75000% (注1)	
三井住友信託銀行	1,100	2018/2/28	2027/2/26	9.0	固定	0.60000% (注1)	
りそな銀行	600	2018/2/28	2028/2/29	10.0	固定	0.56700% (注1)	
日本政策投資銀行	2,500	2018/3/1	2028/3/1	10.0	固定	0.72000%	
西日本シティ銀行	600	2018/3/30	2028/3/31	10.0	固定	0.80219%	
福岡銀行	500	2018/3/30	2028/3/31	10.0	固定	0.80219%	
みずほ銀行	500	2018/3/30	2028/3/31	10.0	固定	0.63000%	
三菱UFJ銀行	500	2018/3/30	2027/3/31	9.0	固定	0.49000%	
三井住友信託銀行	400	2018/3/30	2027/3/31	9.0	固定	0.57600% (注1)	
大分銀行	400	2018/3/30	2028/3/31	10.0	固定	0.64630%	
広島銀行	400	2018/3/30	2028/3/31	10.0	固定	0.64630%	
三井住友銀行	500	2019/1/31	2029/1/31	10.0	固定	0.65528%	
三菱UFJ銀行	500	2019/1/31	2028/1/31	9.0	固定	0.59000%	
西日本シティ銀行	400	2019/1/31	2029/1/31	10.0	変動	1.12273%	
福岡銀行	300	2019/1/31	2029/1/31	10.0	変動	1.12273%	
りそな銀行	200	2019/2/28	2029/2/28	10.0	固定	0.48845% (注1)	
シンジケートローン(グリーンローン)(注5)	2,200	2019/7/31	2029/7/31	10.0	固定	0.52100% (注1)	
農林中央金庫	1,500	2019/7/31	2027/1/29	7.5	固定	0.30300%	
三菱UFJ銀行	500	2019/9/25	2028/9/29	9.0	固定	0.48000%	
西日本シティ銀行	2,500	2020/2/28	2030/2/28	10.0	固定	0.48000% (注1)	
みずほ銀行	1,700	2020/2/28	2030/2/28	10.0	固定	0.42000%	
あおぞら銀行	1,000	2020/6/30	2030/6/28	10.0	固定	0.56922%	
りそな銀行	700	2020/6/30	2030/6/28	10.0	固定	0.56922%	
三菱UFJ銀行	500	2020/6/30	2029/6/29	9.0	固定	0.60000%	
鹿児島銀行	500	2020/6/30	2028/6/30	8.0	固定	0.46500%	
日本政策投資銀行	1,500	2020/7/31	2030/7/31	10.0	固定	0.53000%	
みずほ銀行	1,000	2020/7/31	2030/7/31	10.0	固定	0.47000%	
北九州銀行	500	2020/7/31	2030/7/31	10.0	固定	0.52630%	
伊予銀行	200	2020/7/31	2030/7/31	10.0	固定	0.52630%	
十八親和銀行(寄付型ローン)	1,000	2021/3/31	2031/3/31	10.0	固定	0.59000%	
シンジケートローン(注6)	5,300	2021/7/30	2031/7/31	10.0	固定	0.49000% (注1)	

※変動金利での借入金は、2025年8月31日時点の適用利率を記載しています。※全て無担保・無保証、期限一括返済の借入です。

(注1)金利を固定化するためのスワップ契約を締結しており、本スワップ契約を合わせた利率を記載しています。(注2)借入先は、日本政策投資銀行、大分銀行、鹿児島銀行、北九州銀行、十八親和銀行、広島銀行です。(注3)借入先は、福岡銀行、西日本シティ銀行、大分銀行、北九州銀行、宮崎銀行、十八親和銀行、伊予銀行です。

(注4)借入先は、西日本シティ銀行、福岡銀行、大分銀行、北九州銀行、十八親和銀行、広島銀行です。(注5)借入先は、みずほ銀行、広島銀行、北九州銀行、伊予銀行、肥後銀行です。(注6)借入先は、みずほ銀行、広島銀行、北九州銀行、伊予銀行、肥後銀行です。(注7)借入先は、日本政策投資銀行、西日本シティ銀行、福岡銀行です。

(注8)CO2削減目標を達成した場合、当初借入の利率から優遇された利率が2031年8月から返済日までの間に適用されます。(注9)借入先は、福岡銀行、りそな銀行です。(注10)借入先は、西日本シティ銀行、りそな銀行、大分銀行、長崎銀行、佐賀銀行です。

2025年8月31日現在

種別	借入先	金額 (百万円)	借入日	返済期限	期間 (年)	固定・ 変動	利率 (年率)
長期借入金	みずほ信託銀行	1,000	2022/3/31	2032/3/31	10.0	変動	1.07273%
	三井住友銀行(グリーンローン)	1,600	2022/6/30	2029/6/29	7.0	固定	0.72625%
	シンジケートローン (サステナビリティ・リンク・ローン)(注7)	4,900	2022/8/31	2032/8/31	10.0	固定	0.91875% (注8)
	肥後銀行	700	2023/3/31	2028/3/31	5.0	固定	0.61500%
	肥後銀行	750	2023/3/31	2033/3/31	10.0	変動	1.07273%
	広島銀行	500	2023/6/30	2029/6/29	6.0	固定	0.54125%
	広島銀行	1,000	2023/6/30	2030/6/28	7.0	固定	0.63500%
	三井住友信託銀行(グリーンローン)	900	2023/7/31	2028/7/31	5.0	固定	0.50100%
	三井住友信託銀行(グリーンローン)	600	2023/7/31	2031/7/31	8.0	固定	0.82900%
	日本政策投資銀行(グリーンローン)	2,000	2023/8/31	2029/8/31	6.0	固定	0.83750%
	日本政策投資銀行(グリーンローン)	2,000	2023/8/31	2030/2/28	6.5	固定	0.90689%
	西日本シティ銀行(グリーンローン)	2,000	2023/9/29	2030/9/30	7.0	固定	0.91900%
	西日本シティ銀行(グリーンローン)	1,900	2023/9/29	2031/9/30	8.0	固定	1.01500%
	西日本シティ銀行(グリーンローン)	1,000	2023/9/29	2033/9/30	10.0	固定	1.18900%
	SBI新生銀行(グリーンローン)	600	2023/9/29	2028/9/29	5.0	固定	0.76700%
	肥後銀行(グリーンローン)	600	2023/9/29	2028/9/29	5.0	固定	0.76700%
	伊予銀行(グリーンローン)	500	2023/9/29	2028/9/29	5.0	固定	0.76700%
	鹿児島銀行(グリーンローン)	300	2023/9/29	2028/9/29	5.0	固定	0.76700%
	福岡銀行(グリーンローン)	2,500	2023/10/31	2031/10/31	8.0	変動	1.02273%
	三菱UFJ銀行(グリーンローン)	1,000	2023/10/31	2030/10/31	7.0	固定	1.20250%
三井住友銀行(グリーンローン)	1,000	2023/10/31	2030/10/31	7.0	固定	1.20250%	
みずほ銀行(グリーンローン)	1,000	2023/10/31	2031/10/31	8.0	固定	1.24900%	
西日本シティ銀行(グリーンローン)	1,000	2024/2/29	2031/2/28	7.0	固定	0.88900%	
西日本シティ銀行(グリーンローン)	1,000	2024/2/29	2033/2/28	9.0	固定	1.07000%	
福岡銀行(グリーンローン)	1,000	2024/2/29	2031/2/28	7.0	変動	1.00273%	
福岡銀行(グリーンローン)	1,000	2024/2/29	2033/2/28	9.0	変動	1.04273%	
SBI新生銀行(グリーンローン)	700	2024/7/31	2033/1/31	8.5	固定	1.13176%	
日本政策投資銀行(グリーンローン)	1,000	2025/2/28	2030/2/28	5.0	固定	1.38500%	
日本政策投資銀行(グリーンローン)	1,000	2025/2/28	2031/2/28	6.0	固定	1.46000%	
肥後銀行(グリーンローン)	300	2025/3/31	2030/3/29	5.0	固定	1.37000%	
三菱UFJ銀行	800	2025/3/31	2031/9/30	6.5	固定	1.68563%	
SBI新生銀行(グリーンローン)	300	2025/3/31	2032/9/30	7.5	固定	1.48508%	
三井住友銀行(グリーンローン)	500	2025/3/31	2031/9/30	6.5	固定	1.66938%	
合計		93,350					

■投資法人債の状況

種別	銘柄	残高 (百万円)	発行年月日	償還期限	期間 (年)	利率(年率)
投資法人債	第2回無担保投資法人債	2,000	2017/7/31	2032/7/30	15.0	1.00000%
	第3回無担保投資法人債	1,000	2018/7/31	2038/7/30	20.0	1.20000%
合計		3,000				

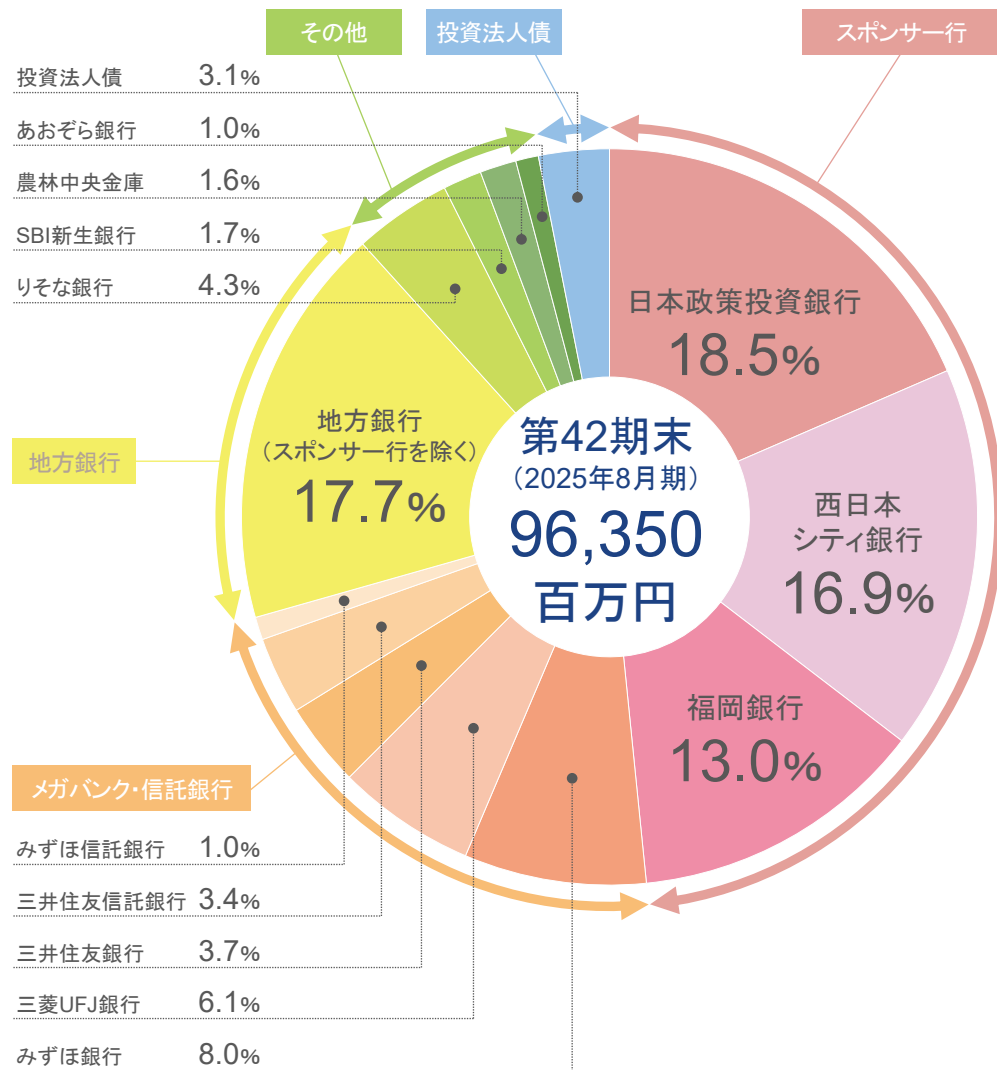
■コミットメントラインの設定状況

種別	借入先	借入限度額 (百万円)		コミットメント期間	
		開始日	終了日	開始日	終了日
コミットメント ライン	コミットメントライン1(注9)	6,000		2018/8/1	2028/7/31
	コミットメントライン2(注10)	7,000		2020/3/2	2028/2/29
合計		13,000			

借入金金融機関

スポンサー行をはじめ安定した取引ネットワーク

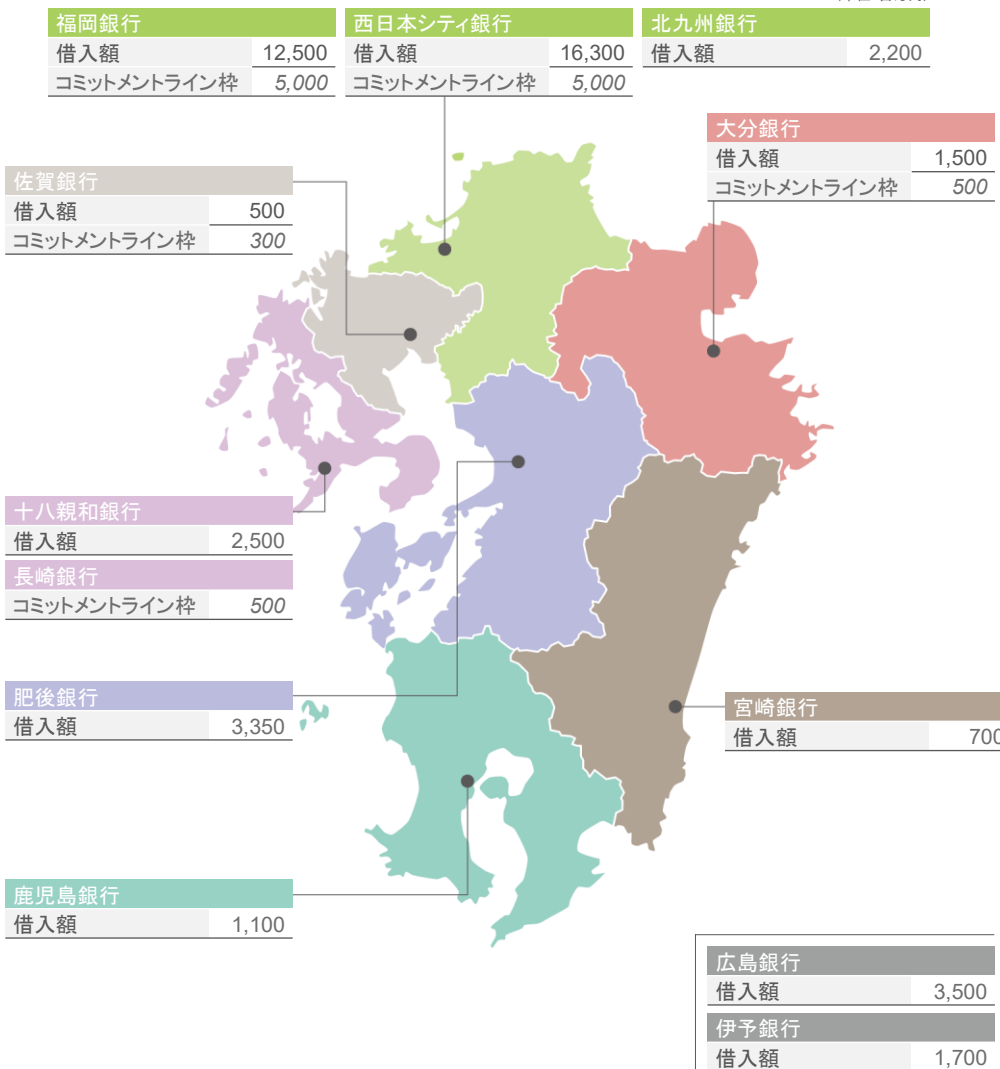
借入金金融機関の分布状況



九州全域をカバーする地方銀行取引ネットワーク

◎地方銀行独自の情報ネットワークを、エリア投資戦略に活用

(単位:百万円)



商業施設の状況

- キャナルシティ博多
- キャナルシティ博多・B



2024年9月～2025年8月
売上(年間計(注1))

327億円
昨年比+15.3%
(一昨年比+54.0%)

- パークプレイス大分



2024年9月～2025年8月
売上(年間計)

265億円
昨年比+1.5%
(一昨年比+2.0%)

- 木の葉モール橋本



2024年9月～2025年8月
売上(年間計)

174億円
昨年比+6.5%
(一昨年比+7.9%)

- サンリブシティ小倉



2024年9月～2025年8月
売上(年間計(注2))

—
昨年比+4.1%
(一昨年比+4.3%)

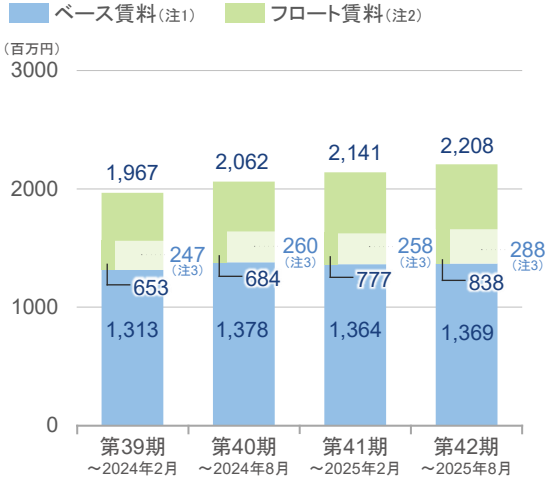
(注1) 本投資法人が保有するキャナルシティ博多、キャナルシティ博多・Bの売上を合算して記載しています。
(注2) サンリブより実額を開示することについての了承が得られていないため、数値は記載していません。

売上昨年同期比

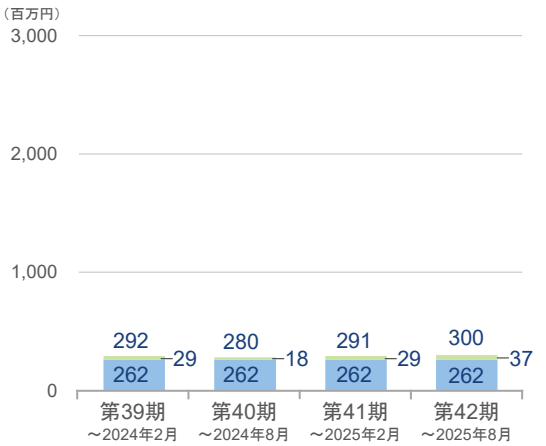
物件名称	2024年												2025年							
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月		
	第40期 2024年8月期						第41期 2025年2月期						第42期 2025年8月期							
キャナルシティ博多／キャナルシティ博多・B(注1)	+41.8%						+17.0%						+13.8%							
パークプレイス大分	+2.1%						+1.7%						+1.4%							
木の葉モール橋本	+0.9%						+6.1%						+6.9%							
サンリブシティ小倉	+0.7%						+0.0%						+8.3%							

フロート賃料構成比

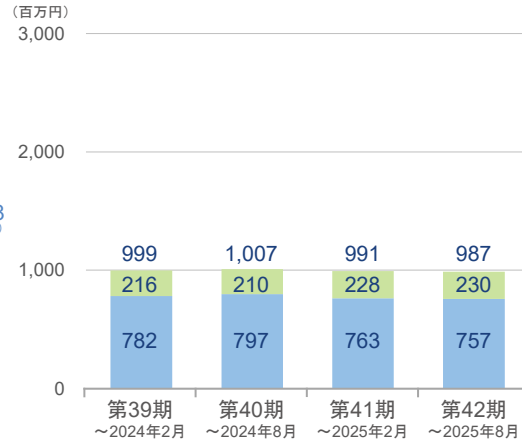
■ アクティブ商業物件別賃料構成比



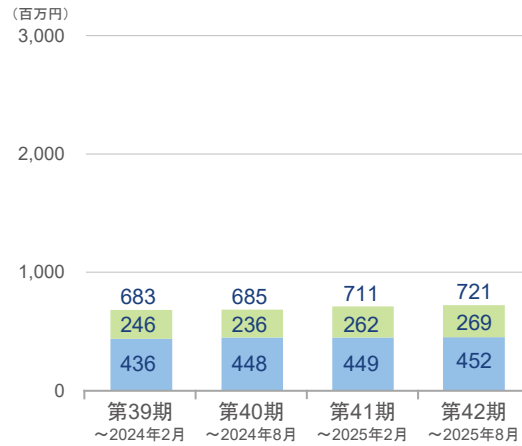
■ キャンナルシティ博多／キャンナルシティ博多・B



■ サンリブシティ小倉



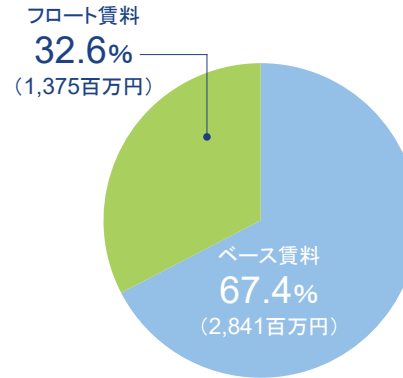
■ パークプレイス大分



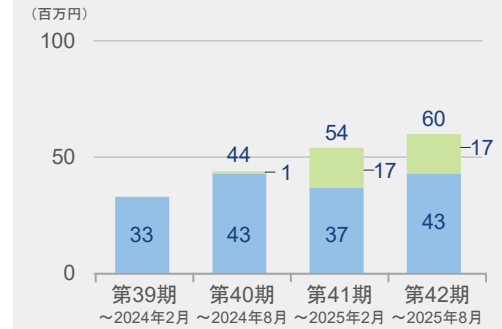
■ 木の葉モール橋本

■ アクティブ商業の賃料構成比

◎ 第42期



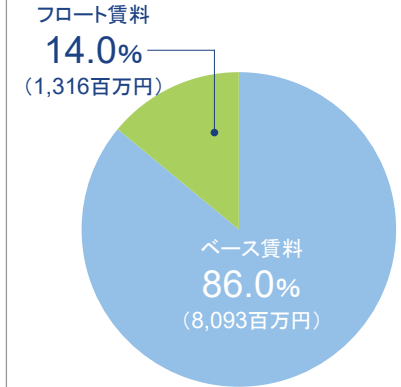
■ ティサージホテル那覇賃料構成比



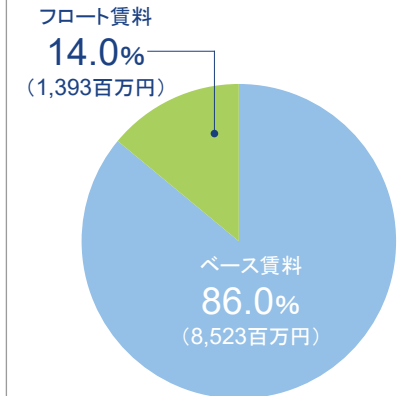
■ ティサージホテル那覇

■ ポートフォリオ全体の賃料構成比

◎ 第41期



◎ 第42期



※本頁のフロート賃料は、キャンナルシティ博多、キャンナルシティ博多・B、パークプレイス大分、サンリブシティ小倉、木の葉モール橋本及びティサージホテル那覇の6物件を対象に記載しています。
 (注1)「ベース賃料」とは、不動産賃貸収入からフロート賃料を控除した金額を指します。(注2)「フロート賃料」とは、売上歩合・GOP歩合等の変動賃料が設定されているテナント賃料のうち、テナントの売上金額等により変動する賃料の合計額を指します。
 (注3) キャンナルシティ博多/キャンナルシティ博多・Bのフロート賃料に含まれる駐車場収入の金額を記載しています。

賃貸面積上位テナント

■ 普通借家契約 ■ 定期借家契約 2025年8月31日現在

テナント名	店舗名	賃貸比率 (注1)	第43期 ~2026年2月	第44期 ~2026年8月	第45期 ~2027年2月	契約残存 年数(年) (注2)
1	株式会社サンリブ	サンリブ	10.5%	●サンリブシティ小倉		16
				●木の葉モール橋本		5
2	イオン九州株式会社	イオン	9.4%	●パークプレイス大分		0
3	福岡地所株式会社	—	5.3% (注3)	●キャナルシティ博多		5
				●マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)(底地)		31
				●木の葉モール橋本		0
				●天神住友生命FJビジネスセンター(底地)		55
4	株式会社キャナルシティ・オーパ	OPA	4.2%	●キャナルシティ博多		2
				●キャナルシティ博多・B		2
5	株式会社加勢	—	4.0%	●ロジシティ久山		4
6	福岡ロジテム株式会社	—	3.7%	●ロジシティみなと香椎		4
7	株式会社アルペン	Alpen FUKUOKA スポーツデポ ゴルフ5	3.5%	●キャナルシティ博多		8
				●スクエアモール鹿児島宇宿		1
				●熊本インターコミュニティSC		1
8	F-LINE株式会社	—	3.3%	●ロジシティみなと香椎		非開示 (注4)
9	日本通運株式会社	—	3.2%	●ロジシティ熊本御船		6
10	司企業株式会社	—	2.8%	●ロジシティ若宮		5

(注1) 賃貸比率は「テナント別の賃貸面積/総賃貸面積」にて算出していますが、テナント別の賃貸面積には住居部分を含みません。
 (注2) 契約残存年数については、2025年8月31日現在の賃貸借契約の残存期間のうち、1年未満の期間を切捨てて記載しています。
 (注3) 5.3%のうちオフィス部分を0.2%含みます(キャナルシティ・ビジネスセンタービルにおいて2件の普通借家契約を締結しています)。
 (注4) テナントの承諾が得られていないため非開示としています。

賃貸事業収支(商業施設)

商業施設(アクティブ商業)

科目	第42期 (2025年3月1日～2025年8月31日)						第42期合計 (A)	第41期		予想 (C) (注)	差異 (A-C)
	(運用期間)							合計 (B)	差異 (A-B)		
	184日										
	キャナルシティ博多	キャナルシティ博多・B	パークプレイス大分	サンリブシティ小倉	木の葉モール橋本						
①不動産賃貸事業収益合計	1,190	1,074	1,166	300	897	4,628	4,517	111	4,533	95	
不動産賃貸収入	1,177	1,027	992	300	721	4,219	4,140	78			
その他 不動産賃貸収入	12	46	173	-	176	409	376	32			
②不動産賃貸事業費用合計	483	583	620	51	564	2,303	2,214	88	2,265	37	
外注委託費	279	369	289	9	309	1,256	1,263	▲7			
修繕費	10	12	31	4	12	71	105	▲33			
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-			
公租公課	95	115	97	35	41	385	373	11			
損害保険料	5	7	5	1	2	22	21	0			
水道光熱費	58	66	172	-	116	413	301	112			
その他 不動産賃貸費用	33	12	23	1	82	153	148	4			
③NOI(=①-②)	706	491	546	248	333	2,325	2,302	22	2,268	57	
④減価償却費	248	212	200	54	105	821	799	21			
⑤賃貸事業利益(=③-④)	457	278	345	193	228	1,503	1,502	0			
NOI利回り(対取得価格)	4.4%	4.7%	5.6%	7.5%	6.7%	5.2%	5.2%	0.1%			
資本的支出	179	1,252	73	3	31	1,539	1,302	237			

商業施設(その他)

科目	第42期 (2025年3月1日～2025年8月31日)						第42期合計 (A)	第41期		予想 (C) (注)	差異 (A-C)
	(運用期間)							合計 (B)	差異 (A-B)		
	184日										
	スクエアモール 鹿児島宇宿	熊本インター コミュニティSC	花畑SC	ケーズデンキ 鹿児島本店	マリノアシティ福岡 (マリナサイド棟)(底地)						
①不動産賃貸事業収益合計	254	89	40	105	32	524	519	4	525	▲1	
不動産賃貸収入	223	89	40	105	32	492	490	1			
その他 不動産賃貸収入	31	0	-	0	-	31	29	2			
②不動産賃貸事業費用合計	86	9	19	9	13	139	132	6	146	▲7	
外注委託費	38	2	1	1	-	43	44	▲0			
修繕費	3	0	13	-	-	17	10	7			
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-			
公租公課	16	5	3	7	13	46	48	▲2			
損害保険料	0	0	0	0	-	1	1	0			
水道光熱費	26	-	-	-	-	26	22	4			
その他 不動産賃貸費用	0	0	0	0	0	3	5	▲2			
③NOI(=①-②)	168	80	21	95	18	384	387	▲2	379	5	
④減価償却費	30	8	4	16	-	60	64	▲4			
⑤賃貸事業利益(=③-④)	137	71	17	79	18	324	322	1			
NOI利回り(対取得価格)	6.3%	6.7%	3.8%	5.4%	0.8%	4.6%	4.6%	▲0.0%			
資本的支出	5	-	20	3	-	29	0	29			

(注) 第41期決算発表時公表予想

賃貸事業収支(オフィスビル・その他)

科目	(運用期間)														第42期 合計 (A)	第41期 合計 (B)		差異 (A-B)	予想 (C) (注2)		差異 (A-C)
	第42期 (2025年3月1日～2025年8月31日)															181日	3日		3,515	▲36	
	184日																				
①不動産賃貸事業収益合計	661	625	213	332	379	86	105	165	95	159	157	60	435	3,478	3,350	127	3,515	▲36			
不動産賃貸収入	658	546	197	332	347	86	85	149	89	159	146	54	395	3,250	3,161	89					
その他 不動産賃貸収入	2	79	16	0	32	-	19	15	5	-	10	6	39	228	189	38					
②不動産賃貸事業費用合計	229	199	66	94	158	23	40	57	24	26	46	22	118	1,109	1,089	20	1,117	▲7			
外注委託費	116	74	18	56	42	1	6	18	7	-	18	9	36	407	442	▲35					
修繕費	8	4	1	0	20	1	4	0	2	-	0	0	0	45	48	▲3					
原状回復費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
公租公課	54	46	30	33	16	19	8	9	7	26	14	5	39	312	297	14					
損害保険料	1	2	0	2	1	0	0	0	0	-	0	0	1	14	14	0					
水道光熱費	47	69	14	-	34	-	20	15	5	-	11	6	39	265	196	69					
その他 不動産賃貸費用	1	1	1	1	43	0	0	12	1	0	1	0	0	65	90	▲25					
③NOI(=①-②)	431	426	146	238	221	63	64	107	71	132	110	38	316	2,368	2,261	107	2,398	▲29			
④減価償却費	87	81	28	66	41	10	21	41	19	-	19	10	73	501	500	1					
⑤賃貸事業利益(=③-④)	343	344	118	171	179	53	43	66	51	132	91	27	243	1,867	1,761	105					
NOI利回り(対取得価格)	5.9%	7.6%	6.7%	6.8%	7.5%	4.9%	6.7%(注1)	5.1%	4.3%	3.4%	5.1%	5.3%	4.5%	5.7%	5.4%	0.3%					
資本的支出	56	388	-	81	68	3	2	35	-	-	66	-	0	703	166	537					

科目	(運用期間)														第42期 合計 (A)	第41期 合計 (B)		差異 (A-B)	予想 (C) (注2)		差異 (A-C)
	第42期 (2025年3月1日～2025年8月31日)															181日	3日		1,272	13	
	184日					158日					184日										
①不動産賃貸事業収益合計						67	40	62	115	40	32	28	63	60	1,285	1,022	263	1,272	13		
不動産賃貸収入						65	40	59	111	39	31	28	63	60	1,232	980	251				
その他 不動産賃貸収入						1	0	3	4	1	1	0	-	-	53	41	11				
②不動産賃貸事業費用合計						18	8	19	27	11	4	2	9	6	218	203	14	227	▲8		
外注委託費						5	2	3	7	2	1	1	0	0	39	35	4				
修繕費						2	0	3	3	1	0	-	0	0	13	12	1				
原状回復費						2	-	4	2	2	0	0	-	-	11	5	6				
公租公課						5	3	4	8	2	1	-	7	5	96	93	2				
損害保険料						0	0	0	1	0	0	0	0	0	9	6	2				
水道光熱費						0	0	0	2	0	0	0	-	-	33	27	6				
その他 不動産賃貸費用						2	1	2	2	1	0	0	0	0	14	23	▲8				
③NOI(=①-②)	42	219	145	72	183	48	31	43	88	28	27	26	53	53	1,066	818	248	1,045	21		
④減価償却費	11	41	38	15	64	14	8	13	19	11	7	5	27	24	303	229	73				
⑤賃貸事業利益(=③-④)	31	178	107	56	119	33	23	29	68	17	19	21	26	29	763	588	175				
NOI利回り(対取得価格)	6.9%	5.4%	5.8%	8.5%	3.8%	4.7%	5.7%	6.7%	6.3%	5.3%	3.6%	3.5%	7.0%	3.8%	5.1%	5.4%	▲0.2%				
資本的支出	-	2	0	63	-	1	14	10	26	3	-	-	18	2	145	142	3				

(注1) 2024年8月29日、2025年2月27日及び2025年8月28日に信託受益権の準共用持分の52%譲渡を完了しており、期中平均取得価格を用いて算出しています。(注2) 第41期決算発表時公表予想 (注3)テナントの承諾が得られていないため非開示としています。

賃貸事業収支(全体)及び修繕費・資本的支出・減価償却費

科目	第42期合計 (A)	第41期合計 (B)	差異 (A-B)
	(運用期間) 2025年3月1日～ 2025年8月31日 184日	2024年9月1日～ 2025年2月28日 181日	
①不動産賃貸事業収益合計	9,916	9,410	506
不動産賃貸収入	9,194	8,772	421
その他 不動産賃貸収入	722	637	84
②不動産賃貸事業費用合計	3,770	3,639	131
外注委託費	1,747	1,785	▲ 38
修繕費	148	175	▲ 27
原状回復費	11	5	6
公租公課	840	813	27
損害保険料	47	44	2
水道光熱費	739	546	192
その他 不動産賃貸費用	236	268	▲ 31
③NOI(=①-②)	6,145	5,770	375
④減価償却費	1,686	1,595	91
⑤賃貸事業利益(=③-④)	4,459	4,175	283
NOI利回り(対取得価格)	5.3%	5.2%	0.1%
資本的支出	2,419	1,611	807

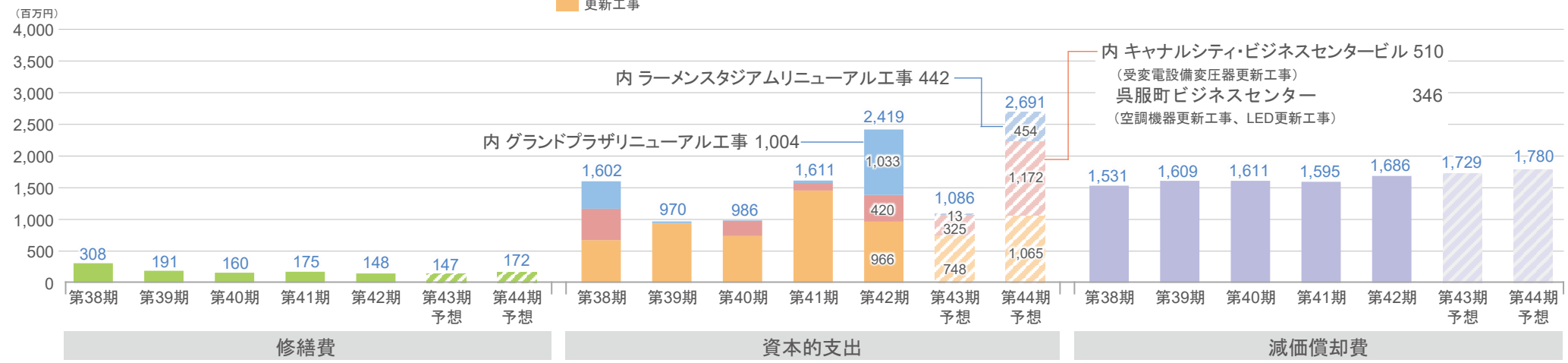
(単位:百万円)

予想 (C) (注)	差異 (A-C)
9,847	69
3,775	▲ 4
6,071	74

(注) 第41期決算発表時公表予想

修繕費・資本的支出・減価償却費

■ 更新工事(収入増加に資する工事)
■ 更新工事(費用削減に資する工事)
■ 更新工事



ポートフォリオ一覧①

2025年8月31日現在

物件名称	築年数(注1)	取得価格 (百万円)(注2)	投資比率	取得日	取得先(注3)	総賃貸可能面積 (㎡)(注4)	稼働率 期末時点	テナント総数 期末時点(注5)	期末時点主要テナント	
商業施設	キャナルシティ博多	29年 4ヶ月	32,000	13.8%	2004/11/9	福岡地所グループ	48,175.42	98.9%	21	Alpen FUKUOKA、ワシントンホテル
	キャナルシティ博多・B	29年 4ヶ月	21,060	9.1%	2011/3/2	外部	30,516.70	99.1%	58	OPA、MUJI キャナルシティ博多
	パークプレイス大分	23年 5ヶ月	19,610	8.5%	2004/11/9	福岡地所グループ	121,184.87	99.8%	97	イオン、ケースデンキ
	サンリブシティ小倉	20年 5ヶ月	6,633	2.9%	2005/7/1	外部	61,450.22	100.0%	1	サンリブ
	木の葉モール橋本	14年 5ヶ月	10,000	4.3%	2018/3/1	福岡地所グループ	22,191.52	100.0%	124	サンリブ、スーパースポーツゼビオ
	スクエアモール鹿児島宇宿	18年 11ヶ月	5,300	2.3%	2006/9/28	福岡地所グループ	14,602.88	100.0%	13	スポーツデポ/ゴルフ5、エディオン
	熊本インターコミュニティSC	18年 9ヶ月	2,400	1.0%	2006/11/30	福岡地所グループ	6,968.66	100.0%	2	スポーツデポ/ゴルフ5、スターバックス
	花畑SC	18年 1ヶ月	1,130	0.5%	2007/9/3	福岡地所グループ	2,801.15	100.0%	2	ボンラバス、マツモトキヨシ
	ケースデンキ鹿児島本店	17年 9ヶ月	3,550	1.5%	2008/3/27	外部	7,296.17	100.0%	1	ケースデンキ
	マリノアシティ福岡(マリナサイド棟)(底地)	—	4,457	1.9%	2015/5/1	福岡地所グループ	26,846.74	100.0%	1	福岡地所
商業施設合計又は平均		106,140	45.8%	—	—	342,034.33	99.7%	320	—	
オフィスビル	キャナルシティ・ビジネスセンタービル	29年 4ヶ月	14,600	6.3%	2004/11/9	福岡地所グループ	23,031.14	100.0%	64	ベルシステム24、TOTO
	呉服町ビジネスセンター	21年 10ヶ月	11,200	4.8%	2004/11/9	福岡地所グループ	19,905.34	100.0%	36	SMBCコンシューマーファイナンス、三井住友銀行
	サニックス博多ビル	24年 5ヶ月	4,400	1.9%	2005/9/30	外部	6,293.76	100.0%	16	サニックス、西日本シティ銀行
	大博通りビジネスセンター	23年 5ヶ月	7,000	3.0%	2006/3/16	福岡地所グループ	14,677.35	98.5%	(注6)68	NTTコムウェア、東京海上日動事務アウトソーシング
	東比恵ビジネスセンター	16年 6ヶ月	5,900	2.5%	2009/3/13	外部+福岡地所グループ	13,482.02	100.0%	25	フォレストホールディングス、富士通
	天神西通りセンタービル	28年 11ヶ月	2,600	1.1%	2013/2/1	外部	3,339.32	100.0%	1	西日本シティ銀行
	天神ノースフロントビル(注7)	15年 7ヶ月	1,344	0.6%	2013/3/28	外部	2,521.16	100.0%	11	楽天カード、プルデンシャル生命保険
	東比恵ビジネスセンターⅡ	9年 6ヶ月	4,230	1.8%	2018/3/1	福岡地所グループ	6,214.77	100.0%	3	富士通、セブン-イレブン・ジャパン
	東比恵ビジネスセンターⅢ	5年 5ヶ月	3,290	1.4%	2020/5/29	福岡地所グループ	2,981.16	100.0%	7	三井ホーム、前田道路
	天神住友生命FJビジネスセンター(底地)	—	7,700	3.3%	2021/6/1	福岡地所グループ	1,343.51	100.0%	1	福岡地所
	博多筑紫通りセンタービル	33年 7ヶ月	4,320	1.9%	2022/3/1	外部	5,994.42	100.0%	19	ヤマエ久野、日本リージャス
	熊本イーストフロントビル	31年 8ヶ月	1,450	0.6%	2023/3/28	外部	3,114.07	92.7%	12	三井住友海上火災保険、Horizon One
	博多FDビジネスセンター	2年 6ヶ月	14,100	6.1%	2023/9/1	福岡地所グループ	12,102.05	100.0%	17	ステート・ストリート信託銀行、アクセンチュア
オフィスビル合計又は平均		82,134	35.5%	—	—	115,000.07	99.6%	280	—	
その他	鳥栖ロジスティクスセンター	17年 3ヶ月	1,250	0.5%	2014/3/28	外部	4,173.29	100.0%	1	非開示
	ロジシティみなと香椎	11年 4ヶ月	8,150	3.5%	2015/3/27	外部	43,233.72	100.0%	2	福岡ロジテム、F-LINE
	ロジシティ久山	10年 7ヶ月	5,050	2.2%	2017/6/1	外部	24,505.65	100.0%	1	加勢
	ロジシティ若宮	20年 6ヶ月	1,700	0.7%	2020/6/30	外部	17,556.32	100.0%	1	司企業
	ロジシティ熊本御船	0年 6ヶ月	11,125	4.8%	2025/3/27	外部	39,895.59	100.0%	4	日本通運
	アメックス赤坂門タワー	20年 1ヶ月	2,060	0.9%	2006/9/1	外部	4,821.25	97.3%	65	—
	シティハウスけやき通り	17年 9ヶ月	1,111	0.5%	2007/12/20	外部	2,710.86	97.7%	41	—
	Aqualia千早	17年 8ヶ月	1,280	0.6%	2012/3/1	外部	5,619.69	98.2%	103	—
	ディー・ウイングタワー	19年 6ヶ月	2,800	1.2%	2013/3/1	外部	7,187.59	93.7%	128	—
	グランフォーレ薬院南	17年 8ヶ月	1,100	0.5%	2014/11/4	外部	2,496.06	95.0%	94	—
	アクション別府駅前プレミアム	2年 5ヶ月	1,525	0.7%	2023/4/27	外部	1,937.47	100.0%	27	—
	アクション大手門プレミアム	7年 7ヶ月	1,800	0.8%	2025/3/28	外部	1,936.79	100.0%	26	—
	ホテルフォルツァ大分	17年 0ヶ月	1,530	0.7%	2013/3/1	福岡地所グループ	5,785.44	100.0%	1	エフ・ジェイホテルズ
	ティサージホテル那覇	7年 6ヶ月	2,835	1.2%	2018/12/7	外部	3,758.76	100.0%	1	ネストホテルジャパン
その他合計又は平均		43,316	18.7%	—	—	165,618.48	99.5%	495	—	
全物件合計又は平均	19年 11ヶ月	231,590	100.0%	—	—	622,652.88	99.6%	1095	—	

(注1)「築年数」は、期末時点を起算日として記載しています。土地のみを保有している物件は、「—」としています。全物件合計又は平均の数値は、加重平均を記載しています。
(注2)「取得価格」は、いずれも諸経費(手数料、公租公課等)を含まない金額で記載しています。
(注3)福岡地所グループによるアレンジにて取得した物件を福岡地所グループとして記載しています。
(注4)土地のみを保有している物件は、土地の賃貸面積を記載しています。
(注5)「テナント総数」は、駐車場等の契約を除いた数値を記載しています。
(注6)大博通りビジネスセンターは住宅棟を併設したオフィスビルであり、オフィスのテナント13、住宅のテナント55です。
(注7)天神ノースフロントビルは2025年8月28日に信託受益権の準共有持分22%譲渡を完了しており、譲渡前の取得価格及び総賃貸面積からその22%を差し引いた数値を記載しています。

ポートフォリオ一覧②

商業施設 10件



1 キャナルシティ博多



2 キャナルシティ博多・B



3 パークプレイス大分



4 サンリブシティ小倉



5 木の葉モール橋本



6 スクエアモール鹿児島宇宿



7 熊本インターコミュニティSC



8 花畑SC



9 ケーズデンキ鹿児島本店



10 マリノアシティ福岡
(マリナサイド棟) (底地)

オフィスビル 13件



11 キャナルシティ・
ビジネスセンタービル



12 呉服町ビジネスセンター



13 サニックス博多ビル



14 大博通りビジネスセンター



15 東比恵ビジネスセンター



16 天神西通りセンタービル



17 天神ノースフロントビル



18 東比恵ビジネスセンターⅡ



19 東比恵ビジネスセンターⅢ



20 天神住友生命
FJビジネスセンター (底地)



21 博多筑紫通りセンタービル



22 熊本イーストフロントビル



23 博多FDビジネスセンター



その他 14件



24 鳥栖ロジスティクスセンター



25 ロジシティみなと香椎



26 ロジシティ久山



27 ロジシティ若宮



28 ロジシティ熊本御船



29 アメックス赤坂門タワー



30 シティハウスけやき通り



31 Aqualia 千早



32 ディー・ウイングタワー



33 グランフォーレ薬院南



34 アクシオン別府駅前
プレミアム



35 アクシオン大手門プレミアム



36 ホテルフォルツァ大分



37 ティサージュホテル那覇



取得予定 1件



A (仮称)アイランドシティ
港湾関連用地 (底地)

各物件の詳細情報については
こちらの2次元コードよりご参照ください。



ポートフォリオマップ



- 1** キャナルシティ博多
所在地:福岡市博多区住吉一丁目
- 2** キャナルシティ博多・B
所在地:福岡市博多区住吉一丁目
- 3** パークプレイス大分
所在地:大分市公園通り西二丁目他
- 4** サンリブシティ小倉
所在地:北九州市小倉南区上葛原二丁目

- 5** 木の葉モール橋本
所在地:福岡市西区橋本二丁目
- 6** スクエアモール鹿児島宇宿
所在地:鹿児島市宇宿二丁目
- 7** 熊本インターコミュニティSC
所在地:熊本市区東区神園一丁目
- 8** 花畑SC
所在地:福岡市南区花畑四丁目

- 9** ケーズデンキ鹿児島本店
所在地:鹿児島市東開町
- 10** マリアシティ福岡(マリナサイド棟)(底地)
所在地:福岡市西区小戸二丁目
- 11** キャナルシティビジネスセンタービル
所在地:福岡市博多区住吉一丁目
- 12** 呉服町ビジネスセンター
所在地:福岡市博多区上呉服町

- 13** サニックス博多ビル
所在地:福岡市博多区博多駅東二丁目
- 14** 大博通りビジネスセンター
所在地:福岡市博多区御供所町
- 15** 東比恵ビジネスセンター
所在地:福岡市博多区東比恵三丁目
- 16** 天神西通りセンタービル
所在地:福岡市中央区天神二丁目

- 22** 熊本イーストフロントビル
所在地:熊本市区中央区新屋敷一丁目
- 23** 博多FDビジネスセンター
所在地:福岡市博多区綱場町
- 24** 鳥栖ロジスティクスセンター
所在地:佐賀県鳥栖市姫方町
- 25** ロジシティみなと香椎
所在地:福岡市東区みなと香椎二丁目

- 26** ロジシティ久山
所在地:福岡県糟屋郡久山町
- 27** ロジシティ若宮
所在地:福岡県宮若市下有木
NEW 2025年3月27日に取得しました。
- 29** アメックス赤坂門タワー
所在地:福岡市中央区舞鶴二丁目
- 30** シティハウスけやき通り
所在地:福岡市中央区警固二丁目
- 31** Aqualia千早
所在地:福岡市東区千早四丁目
- 32** ディー・ウイングタワー
所在地:福岡市中央区大名二丁目

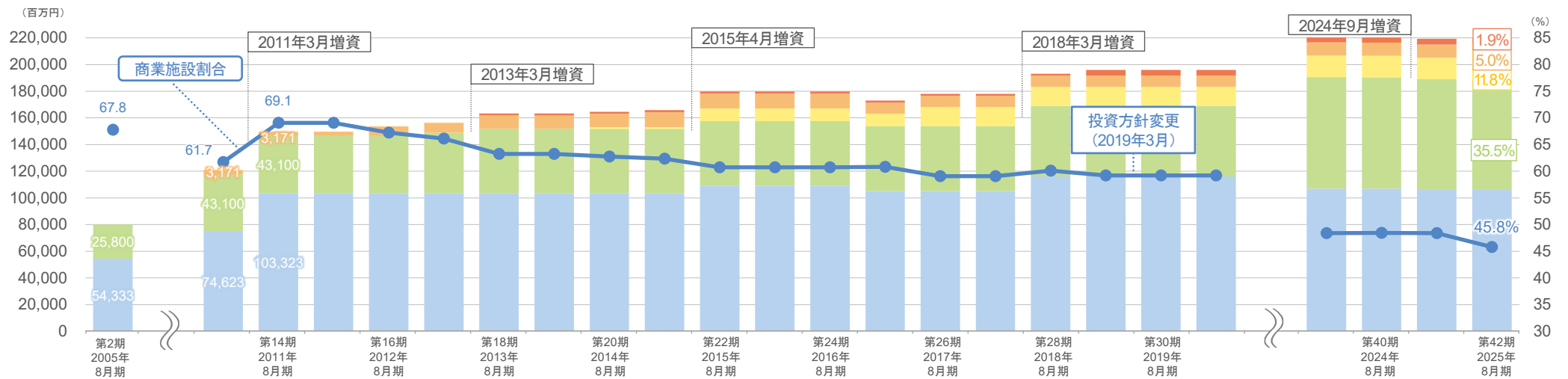
- 33** グランフォーレ薬院南
所在地:福岡市中央区平尾一丁目
- 34** アクション別府駅前プレミアム
所在地:福岡市城南区別府三丁目
NEW 2025年3月28日に取得しました。
- 35** アクション大手門プレミアム
所在地:福岡市中央区大手門二丁目
- 36** ホテルフォルツァ大分
所在地:大分市中央町一丁目
- 37** ティサージホテル那覇
所在地:那覇市西二丁目
2029年3月31日に取得予定です。

A (仮称)アイランドシティ港湾関連用地(底地)
所在地:福岡市東区みなと香椎三丁目

■ 商業施設 ■ オフィスビル ■ その他

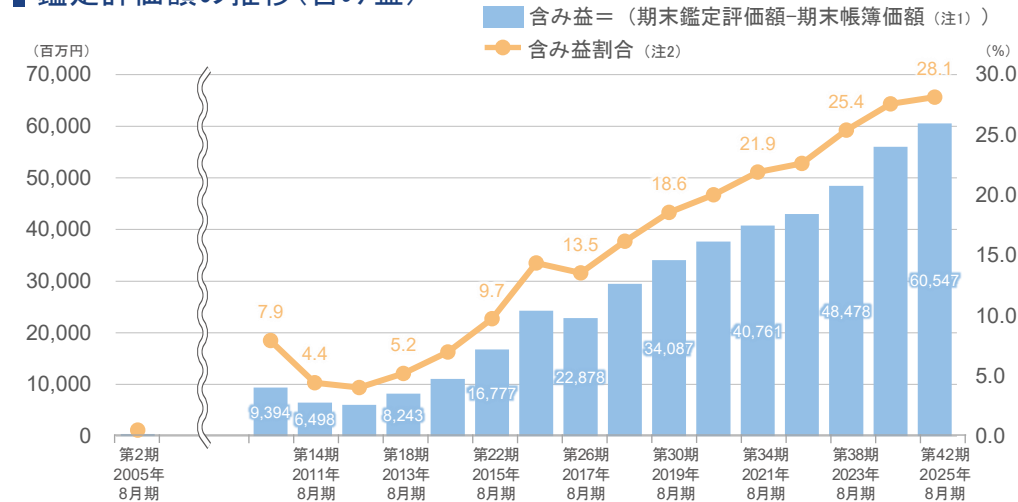
トラックレコード(投資タイプ毎の資産規模の推移(取得価格ベース)、鑑定評価額の推移(含み益)、物件稼働率推移)

投資タイプ毎の資産規模の推移(取得価格ベース)



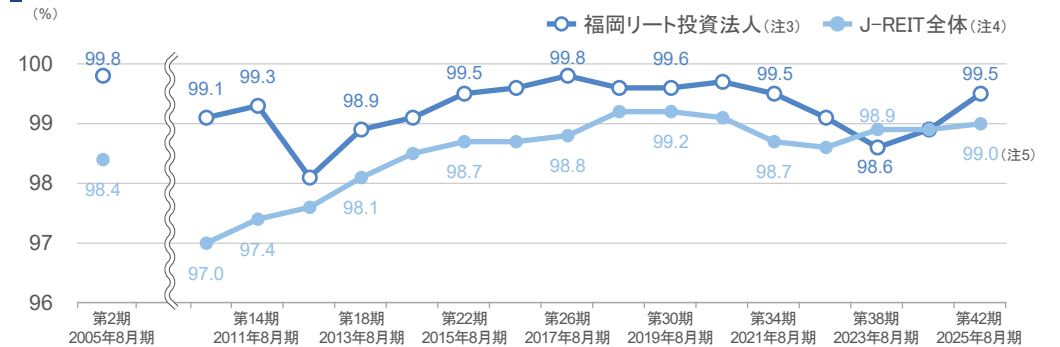
※主な物件の用途に基づいて分類しています。ワシントンホテルはキャナルシティ博多のテナントの一つであり、商業施設に含まれています。
 ※有限会社シーシーエイチブリッジを営業者とする優先匿名組合出資持分は、第14期に償還されたため、取得資産から除いて記載しています。また、合同会社FRC1を営業者とする匿名組合出資持分は、第26期に償還されたため、取得資産から除いて記載しています。

鑑定評価額の推移(含み益)



(注1) 期末帳簿価額には信託建設仮勘定を含みません。
 (注2) 含み益割合 = (期末鑑定評価額 - 期末帳簿価額(注1)) ÷ 期末帳簿価額(注1)

物件稼働率推移(%)・物件タイプ毎の稼働率(期中加重平均)



物件タイプ	稼働率(期中加重平均)	
	第41期	第42期
商業施設	99.2%	99.5%
オフィスビル	98.6%	99.6%
その他	99.4%	99.5%
全体	99.1%	99.5%

(注3) 本投資法人の稼働率は、第2期では期末時点の稼働率、第13期から第42期までは期中の加重平均稼働率です。総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を記載しています。
 (注4) J-REIT全体の稼働率は、一般社団法人不動産証券化協会「AJPI-J-REITデータブック」に基づいて各期末時点の稼働率を記載しています。
 (注5) 第41期、第42期のJ-REIT全体の稼働率は速報値です。第42期は2025年5月分を記載しています。

外部認証と情報開示

<p>Signatory of:</p>  <p>Principles for Responsible Investment</p>	<p>責任投資原則 (PRI) 署名登録 (2018年9月)</p>	<p>2006年に当時の国連事務総長コフィ・アナン氏により提唱された、環境・社会・ガバナンス (ESG) の要素を投資プロセスに反映させることを目的とする6つの基本原則、及びそれに賛同する国際的な金融機関のネットワーク。 本資産運用会社は、不動産投資運用業務におけるESGへの配慮を進めるにあたり、国際的な水準での実践を進めるため、責任投資原則 (PRI) に賛同し、2018年9月に署名。</p>
 <p>TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES</p>	<p>TCFD (気候関連財務情報開示タスクフォース) 提言への賛同 (2022年9月)</p>	<p>金融安定理事会 (FSB) により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討する目的で設立。本資産運用会社は、「TCFD (気候関連財務情報開示タスクフォース)」提言への賛同を2022年9月に表明。 国内賛同企業による組織「TCFDコンソーシアム」へ同時に加入。</p>
 <p>21世紀 金融行動原則</p>	<p>21世紀金融行動原則 (PFA21) 署名登録 (2018年9月)</p>	<p>環境省が事務局となり、持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融機関の行動指針として2011年10月に策定された原則。 本資産運用会社は、本原則の考え方に賛同し、2018年9月に署名。</p>
 <p>GRESB REAL ESTATE ★★★★ 2025</p> <p>GRESB Public Disclosure 2025</p>	<p>GRESB</p>	<p>不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス (ESG) 配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則 (PRI) を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設。本投資法人は、2018年から参加。 2025年度GRESBリアルエステイト評価「4スター」及び「グリーンスター」を取得、2025年度GRESB開示評価最高位レベル「Aレベル」の評価を取得。</p>
 <p>DBJ Green Building</p>	<p>DBJ Green Building 認証</p>	<p>「環境・社会への配慮」がなされた不動産とその不動産を所有・運営する事業者を支援する取り組みとして2011年に創設された認証制度。不動産のサステナビリティをESGに基づく5つの視点から評価。本投資法人では、12物件の認証を取得。</p>
 <p>CASBEE 不動産 2025</p>	<p>CASBEE (建築環境総合性能評価システム)</p>	<p>建築物の環境性能を評価し格付けする手法で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステム。本投資法人では、5物件の認証を取得。</p>
 <p>BELS</p>	<p>BELS</p>	<p>「非住宅建築物に係る省エネルギー性能のための評価ガイドライン (2013)」に基づき、第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を行う制度。 本投資法人では、5物件の認証を取得。</p>

ESGへの取り組み(環境)

重要課題(マテリアリティ)に沿った取り組み

重要課題 (マテリアリティ)	方針・目標	KPI・目標
気候変動への対応	<ul style="list-style-type: none"> プロパティマネジメント会社、ビルメンテナンス会社と協働して温室効果ガスの排出量の管理と削減を行い、福岡・九州の自然保持に貢献する 	<ul style="list-style-type: none"> (2030年までに) CO2排出量35%削減(2019年比、原単位)
資源の循環・効率活用	<ul style="list-style-type: none"> プロパティマネジメント会社、ビルメンテナンス会社と協働して資源(エネルギー・水)の効率的な利用、および廃棄物・水の資源循環を高め、福岡・九州の自然保持に貢献する 	<ul style="list-style-type: none"> (2030年までに) ゴミリサイクル率75%
自然災害対策	<ul style="list-style-type: none"> 定期的な保有不動産のリスク評価を実施して不動産レジリエンスの維持向上に努め、テナントや地域社会の安全・安心に貢献する 	<ul style="list-style-type: none"> (2030年までに) グリーンビル認証取得率85%以上
環境問題解決に向けた事業運営	<ul style="list-style-type: none"> 定期的な保有不動産の性能評価及び機能評価を実施し、陳腐化した性能等の更新を行い、資産価値向上に努める グリーンビル認証等を取得し、建物性能を可視化することで資産価値を高め、テナントへの訴求力向上を図る 	<ul style="list-style-type: none"> (2030年までに) グリーンビル認証取得率85%以上

気候変動への対応／資源の循環・効率活用

重要課題(マテリアリティ)に掲げる環境のKPI・目標については、毎年統合報告書にて「CO2排出量」・「電気」・「水」の実績を開示している。



2024年度の統合報告書の詳細は、上記2次元コードから情報入手可能。2025年度は12月に発行予定。

◎エネルギー効率化

- ・太陽光発電システム
- ・共用部緑化、水場の配置、日陰空間創出
- ・LED化推進(共用部等)

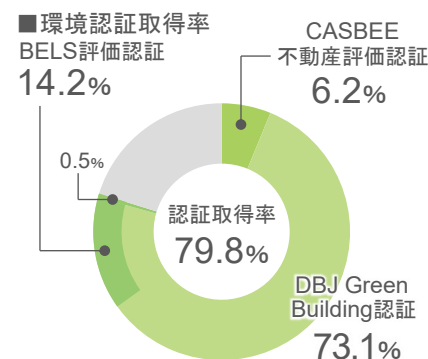
・商業施設



太陽光発電システム

■グリーンビル認証

全ポートフォリオにおける認証取得率79.8%



※2025年8月31日現在(延床面積ベース)



共用部緑化

水場の配置



日陰空間創出

LED化推進(共用部等)

ESGへの取り組み(社会・ガバナンス)

重要課題(マテリアリティ)	方針・目標	KPI・目標	
社会	魅力ある職場の実現 (資産運用会社)	<ul style="list-style-type: none"> 人的資本経営を強化し、多様な視点を取り入れ、従業員が働きやすい職場環境を提供することで従業員パフォーマンスの向上を図る 従業員に対する教育制度の充実と資格取得の推奨により業務の質を向上させ、運営力強化に繋げる 	<ul style="list-style-type: none"> 従業員1人あたり研修(回数) オフィス環境の改善(件数)
	テナントエンゲージメント向上	<ul style="list-style-type: none"> テナントとのエンゲージメントサイクルを構築し、国内外の多様な企業ニーズの理解と施設運営の改善によってテナント満足度を向上させ、安定した物件稼働を実現する 	<ul style="list-style-type: none"> テナント満足度調査定期実施(全物件)
	福岡・九州の魅力向上 や活性化に貢献	<ul style="list-style-type: none"> 福岡・九州の強み・魅力の情報発信による国内外テナントの誘致促進や、地元経済界と連携した地域経済の発展促進を行い、福岡・九州地域の人々が競争力や独自性を発揮しやすい社会を作ること、資産価値向上を目指す 	<ul style="list-style-type: none"> 地域経済団体等への加入・活動参加 地域交流イベントの主催(回数) エリアマネジメント組織への加入・活動参加 地域貢献活動への継続参加(回数)
ガバナンス	コンプライアンス/ リスクマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> 法令等の遵守徹底、利害関係者との間での取引に係る利益相反の排除等のコンプライアンスの遵守徹底と適切なリスクマネジメントを実現する社内体制の整備・運用、並びに従業員のコンプライアンス意識の強化を行うことで、企業価値の維持及びステークホルダーからの信頼向上を目指す 	<ul style="list-style-type: none"> コンプライアンス研修(回数)
	ステークホルダーに 対する情報開示と対話	<ul style="list-style-type: none"> ステークホルダーに対する適時・適切な財務情報/非財務情報の情報開示、コーポレートガバナンスコードに則した情報開示の徹底および積極的な対話を通じてステークホルダーとの信頼関係構築を図るとともに、得られた意見や要望を経営戦略の策定に活かす 	<ul style="list-style-type: none"> 投資家との対話(回数) 従業員ESG研修(回数)

魅力ある職場の実現 NEW

- 来客用受付パネル導入、代表電話自動取次システム導入、生成AIの業務活用開始など
- サステナビリティ表彰の実施



来客用受付パネル



サステナビリティ表彰式

テナントエンゲージメント向上 NEW

- スキルアップを目的とした物販向け研修の実施など(キャナルシティ博多)
- 求人支援の実施(キャナルシティ博多、パークプレイス大分)



物販向け研修

地域コミュニティ等への取り組み NEW

キャナルシティ博多



博多松崎子表敬訪問受入

木の葉モール橋本



七夕イベント(地域連携)

選挙の期日前投票クーポン

定期的なコンプライアンス研修の実施

全役職員に対して、定期的な研修実施等により意識向上を図る

2022年10月～2023年9月	2023年10月～2024年9月	2024年10月～2025年9月
7件	5件	7件

(e-ラーニング含む)

投資家との対話

	2022年9月～2023年8月	2023年9月～2024年8月	2024年9月～2025年8月
決算説明会	2件	2件	2件
国内IR(注1)	171件	179件	171件
海外IR(注1)	40件	28件	29件
個人投資家向けIR(注2)	6件	10件	8件

(注1) 電話会議等含む (注2) 個人投資家向け決算説明会含む

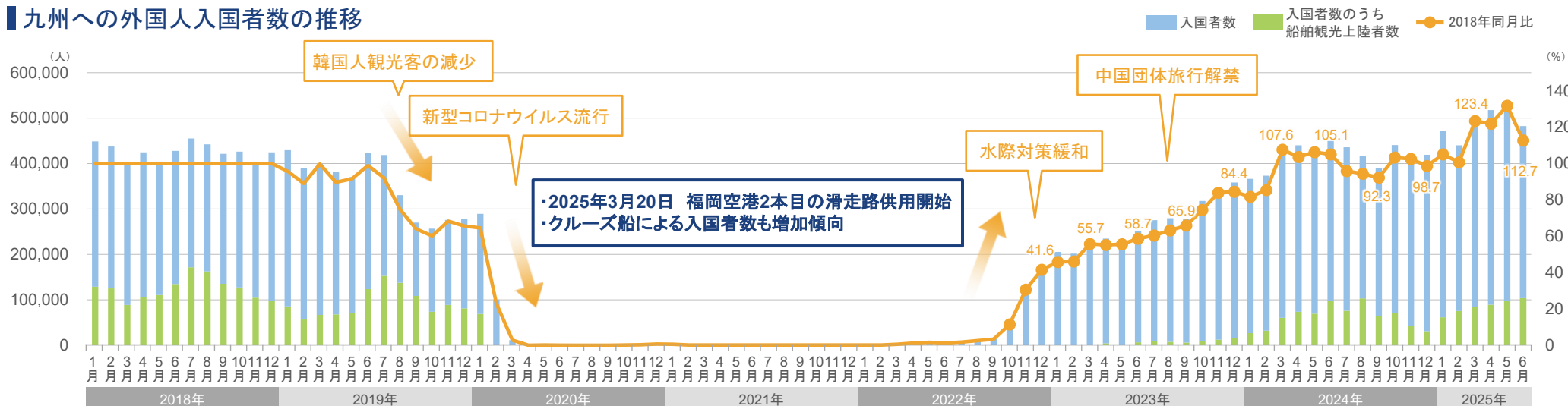
従業員ESG研修の実施

2024年10月～2025年9月
4件

インバウンドの状況

九州への外国人入国者数は、新型コロナウイルス流行前を上回り過去最高を更新

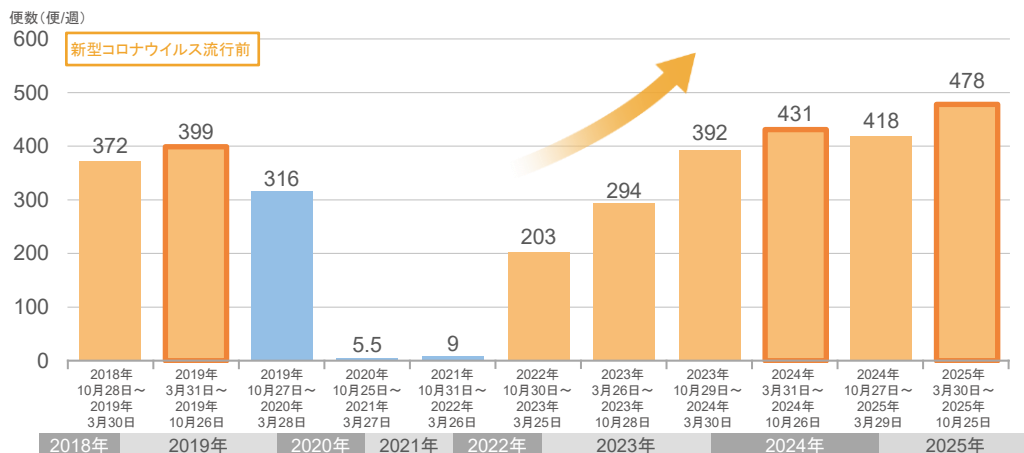
九州への外国人入国者数の推移



出典:国土交通省九州運輸局「九州への外国人入国者数の推移について」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

福岡空港国際線(旅客便)動向(注1)

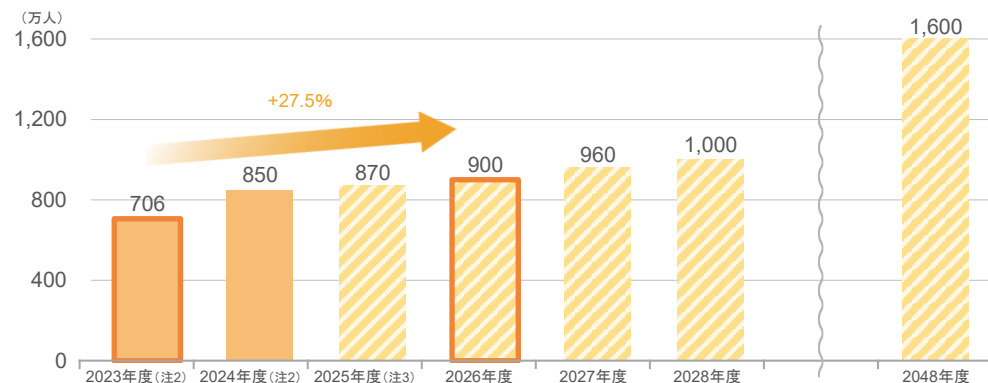
◎2025年夏期は前年同期比を超える水準



(注1) 該当期間の事業計画について航空会社から申請があり、国土交通省が認可した便数を記載しています。
出典:国土交通省「国際線の定期便の概要」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

福岡空港国際線旅客数(目標)

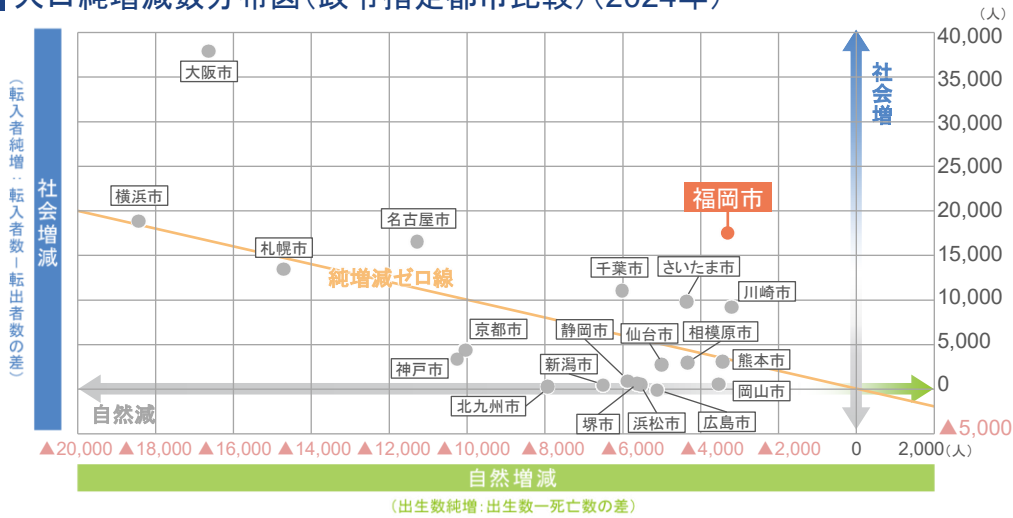
◎2026年度の旅客数は2023年度実績と比較して27.5%増加の見込み



(注2) 2023年度及び2024年度は実績の数値を記載しています。
(注3) 2025年度は「2025年度事業計画」の旅客数を記載しています。
出典:国土交通省「令和5年及び令和6年空港管理状況調査」及び福岡国際空港株式会社「2025年度事業計画」「中期事業計画(2024年度～2028年度)」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

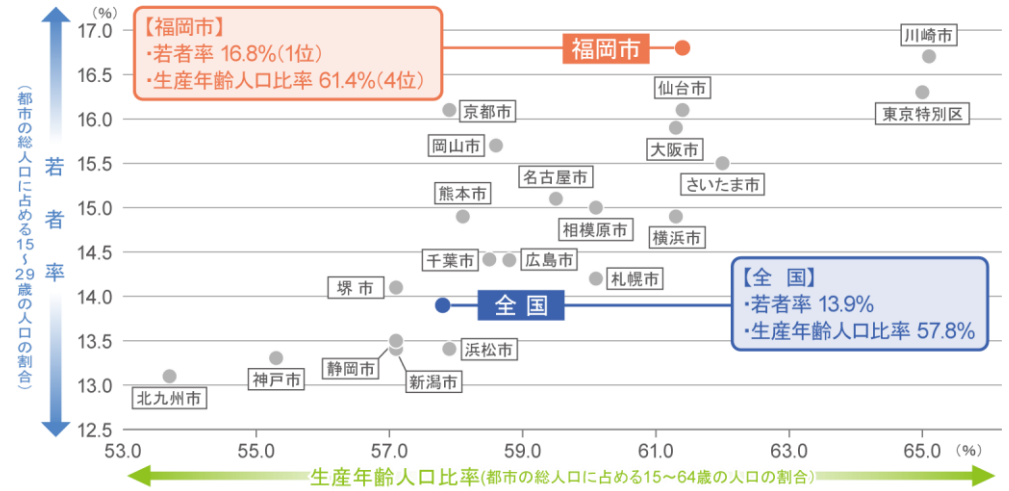
福岡市の近況

人口純増減数分布図(政令指定都市比較)(2024年)



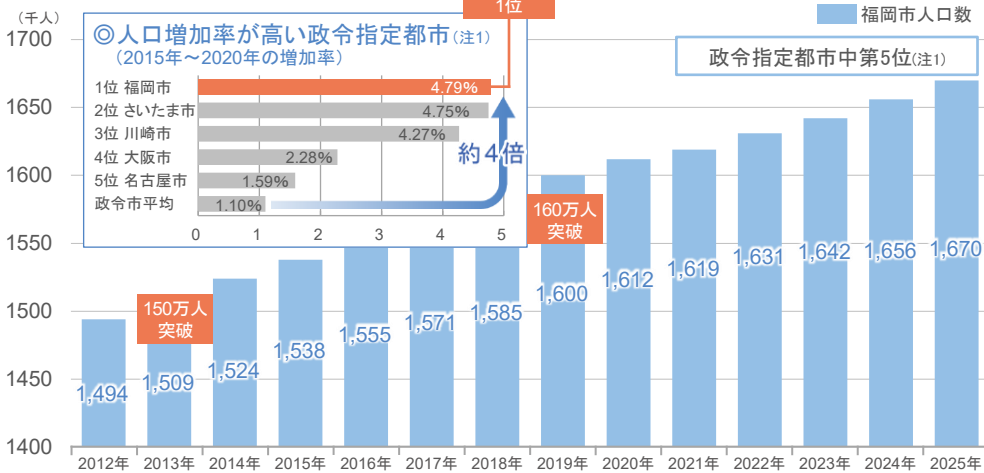
出典:総務省自治行政局「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数(令和6年)」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

全国及び各主要都市の若者率及び生産年齢人口比率(2020年)



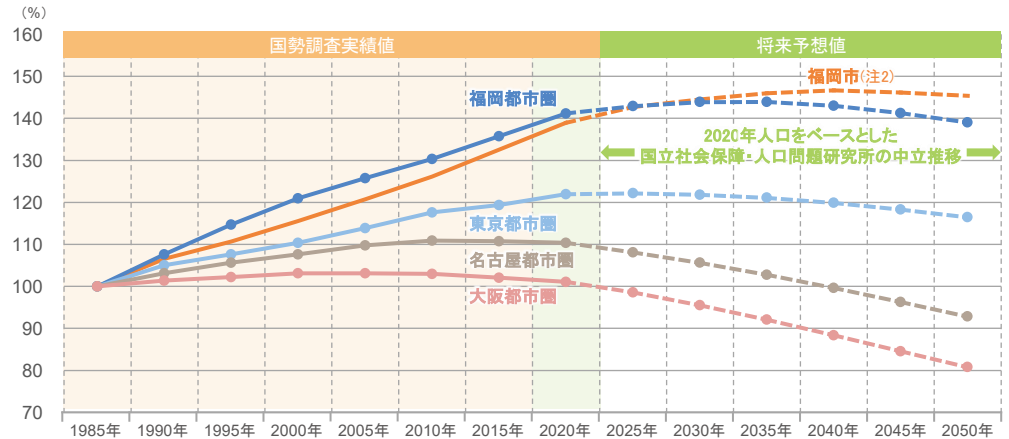
出典:総務省統計局「令和2年国勢調査」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

福岡市の人口の推移



(注1)総務省統計局「令和2年国勢調査」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。
※人口数は10月1日時点の数値を記載しています。
出典:福岡市総務企画局「推計人口」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

国内主要都市圏の人口増減



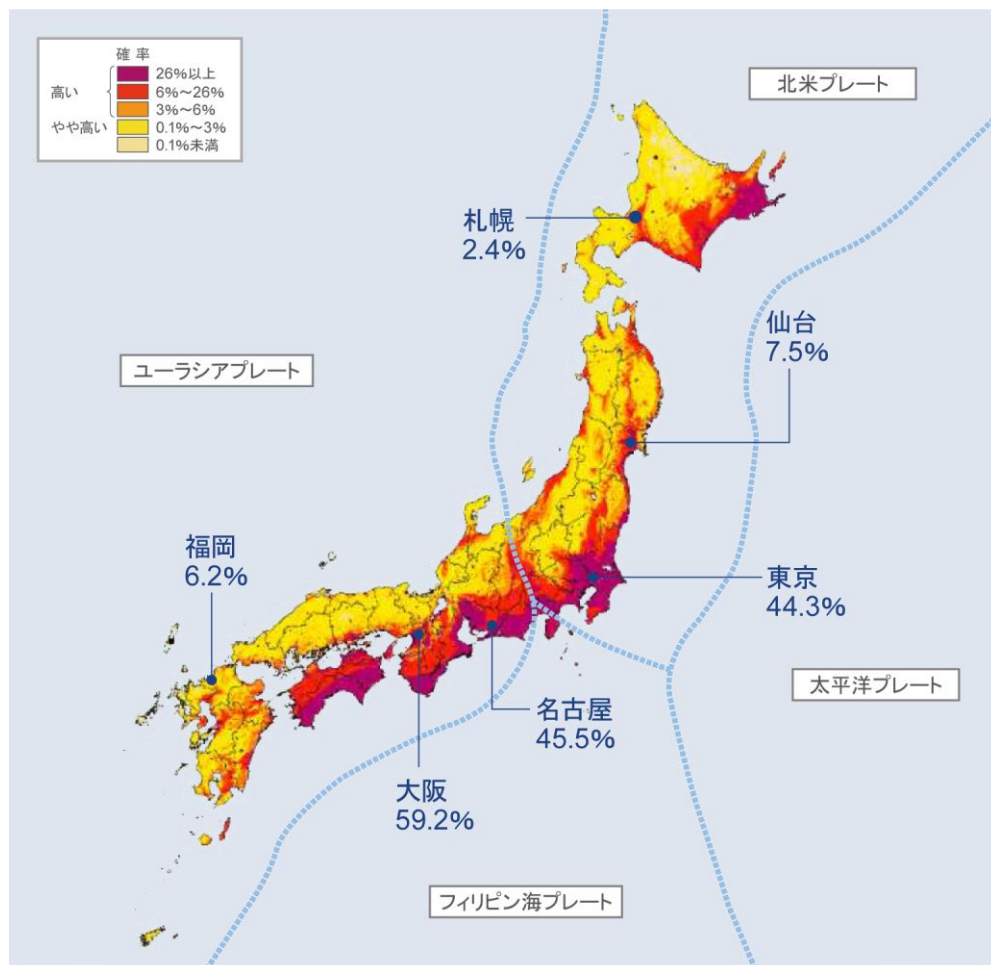
(注2)福岡市の将来予想値は、「令和6年4月福岡市の将来人口推計」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。
※1985年の各都市圏の人口を100として、グラフ化したものです。
※福岡都市圏とは、福岡市・筑紫野市・春日市・大野城市・宗像市・太宰府市・古賀市・福津市・糸島市・那珂川市・宇美町・篠栗町・志免町・須恵町・新宮町・久山町・粕屋町を指します。東京都市圏とは、東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県、名古屋都市圏とは、愛知県・岐阜県・三重県、大阪都市圏とは、大阪府・京都府・兵庫県・奈良県・和歌山県を指します。
出典:総務省統計局「令和2年国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の市区町村別将来推計人口」のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

福岡・九州の地震リスク等

保有物件(建物)すべてに地震保険を付保

確率論的地震動予測地図

◎今後30年以内に震度6弱以上の揺れに見舞われる確率
(平均ケース・全地震)

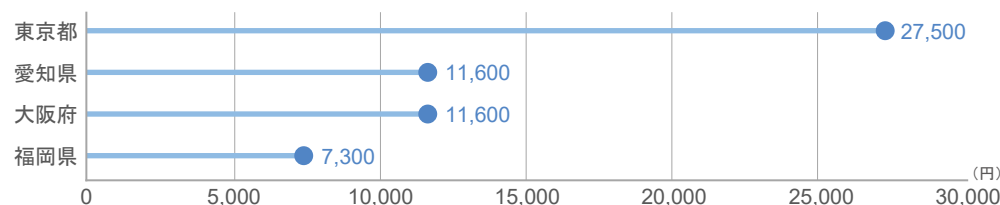


※モデル計算条件により確率ゼロのメッシュは白色表示しています。各都市の数値は2024年基準の数値を基に記載しています。
出典:地震調査研究推進本部事務局(文部科学省研究開発局地震・防災研究課)、J-SHIS(国立研究開発法人防災科学技術研究所)、国土交通省気象庁ウェブサイトのデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

地震保険の基本料率

◎2022年10月1日以降保険始期の地震保険契約

●福岡県は他のエリアに比べて相対的に少ない費用で地震保険加入が可能



※主として鉄骨・コンクリート造建物等の保険金額1,000万円当たり、保険期間1年についての基本料率です。
出典:損害保険料率算出機構のデータを基に、福岡リアルティにて作成しています。

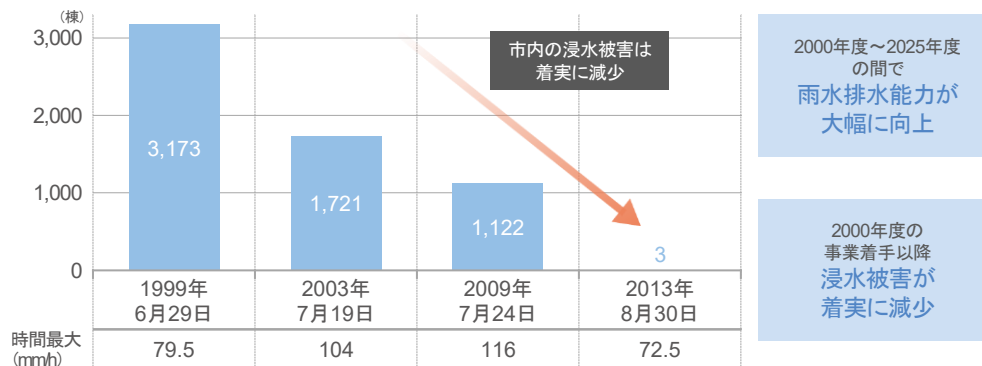
その他自然災害における福岡市の対策例(福岡市の浸水対策)

◎雨水貯留施設

●雨水貯留施設の貯留能力



◎市内における主な浸水被害の状況

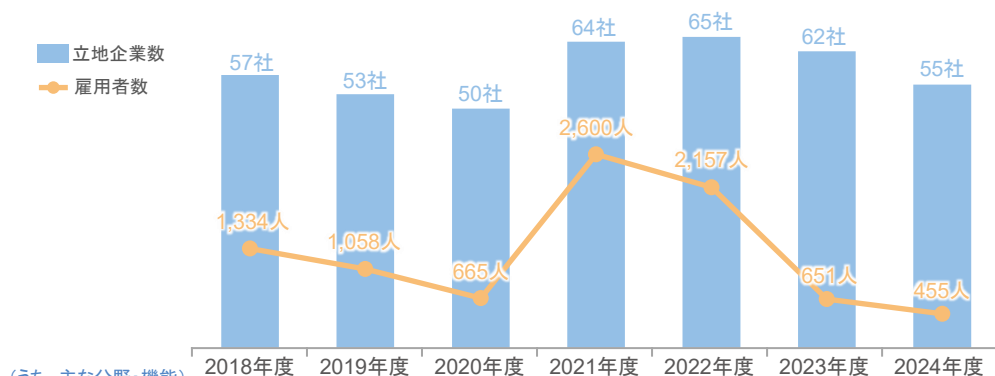


出典:福岡市雨水整備緊急計画「雨水整備Doプラン2026」のパンフレットを基に、福岡リアルティにて作成しています。

福岡市の取り組みとオフィスワーカーの状況

福岡市本社機能・成長分野の立地企業数の推移

◎「知識創造型産業」に加え、「国際金融」の需要が強い



(うち、主な分野・機能)

	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
知識創造型産業	38社	38社	30社	41社	47社	34社	33社
コールセンター	7社	2社	8社	8社	6社	6社	4社
健康・医療・福祉	1社	1社	1社	2社	2社	3社	1社
環境・エネルギー	0社	0社	1社	1社	0社	0社	1社
物流関連	2社	3社	3社	3社	5社	2社	6社
その他	9社	9社	7社	9社	5社	17社	10社
(内数)							
本社機能等	7社	6社	0社	7社	5社	14社	1社
国際金融	—	—	—	6社	7社	6社	8社
外国・外資系	14社	15社	12社	15社	12社	16社	10社

出典：福岡市経済観光文化局「本社機能・成長分野」の企業立地実績」の内容を基に、福岡リアルティにて作成しています。

福岡市の企業誘致に向けた取り組み

◎国際金融都市構想（「TEAM FUKUOKA」2020年9月設立）

「福岡らしい国際金融機能の集積により、グローバルな人材が活躍し、継続的にイノベーションを創出する国際都市」を目指す

重点誘致分野の集積効果

資産運用業

- ✓ 海外からの成長資金をスタートアップや地場企業へ提供
- ✓ ファンド機能の取り組みによる誘致促進、企業成長

FinTech

- ✓ イノベーションの創出、高度な金融サービスの提供
- ✓ エンジニア、理工系人材の活躍

BCP対応業務

- ✓ 日本における国際金融拠点の分散化（東京一極集中の是正）

(2024年度の主な立地企業)

- 知識創造型産業／東京エレクトロン九州株式会社、ほか
- 国際金融／台新国際商業銀行、ほか



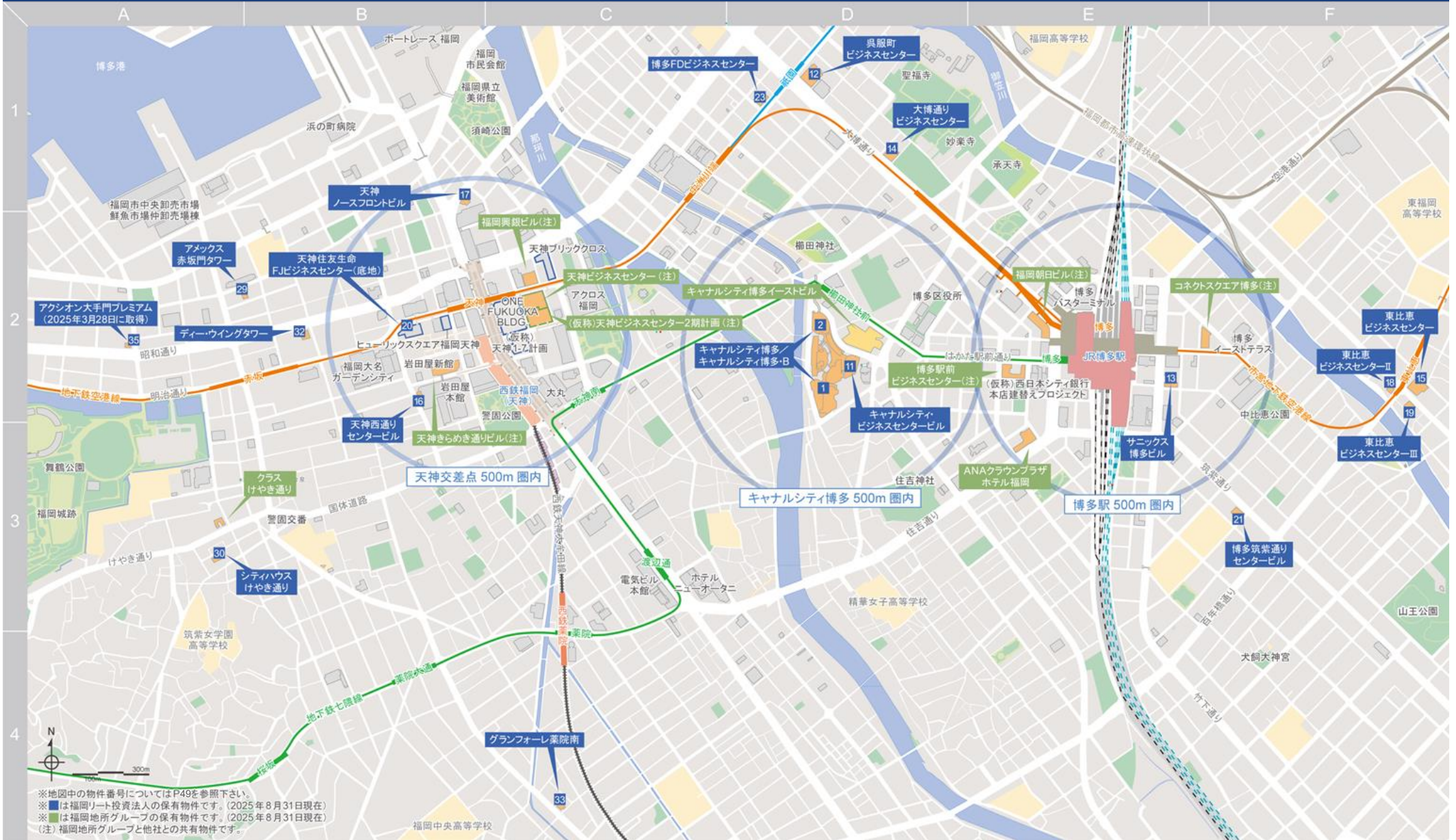
■天神ビジネスセンター



■コネクストスクエア博多

- 外国・外資系／益芯科SSB株式会社、株式会社ライオンズ

福岡中心部の状況



※地図中の物件番号についてはP49を参照下さい。
 ※■は福岡リート投資法人の保有物件です。(2025年8月31日現在)
 ※■は福岡地所グループの保有物件です。(2025年8月31日現在)
 (注)福岡地所グループと他社との共有物件です。

天神エリアの再開発(天神ビッグバン)



(注1)天神ビッグバン開始後の2015年2月～2025年3月末、竣工棟数は2025年3月末時点(福岡市発表)。(注2)福岡地所グループと他社との共有物件です。
 出典:福岡市及び福岡地所のプレスリリース、福岡市の天神ビッグバン紹介サイト(<https://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/kaihatsu/shisei/20150226.html>)の内容を基に、福岡リアルティにて作成しています。

◎天神ビッグバンエリアにおける主な規制緩和(国家戦略特区)

①航空法高さ制限の特例承認

- 福岡市役所付近 約67m(15階)
- 天神明治通り地区(渡辺通り中心より西側) 約115m(26階)
- 天神明治通り地区(渡辺通り中心より東側) 約76m(17階)～約100m(22階)
- 天神一丁目地区 約80m(18階)～約96m(21階)

②容積率緩和制度(福岡市独自)

- 天神一丁目南ブロック800%→1,400%(最大)
- 天神二丁目南ブロック(明治通り沿道)700%→1,300%(最大)
- 天神一丁目北ブロック(14番街区)600%→1,250%(最大)
- 天神一丁目地区北エリア800%→1,400%(最大)

◎感染症対応シティへの取り組み

- 都心部エリア
感染症対策等を新たな容積評価の対象として、都心部機能更新誘導方針に追加

容積率緩和最大 **50%**

天神ビッグバンエリア
 感染症対策を実施するビルの竣工期限を2026年12月31日まで延長

博多エリアの再開発(博多コネクティッド)

博多駅の活力と賑わいをさらに周辺に繋げる取り組み(博多駅から半径約500m、約80ヘクタール)



(注1)博多コネクティッド開始後の2019年1月～2025年3月末(福岡市発表)。竣工棟数は、2025年3月末時点(福岡市発表)。(注2)福岡地所グループと他社との共有物件です。



博多コネクティッドボーナス

◎容積率緩和制度(都心部機能更新誘導方策)の拡大
つながり・広がり生まれる広場の創出など、賑わいの拡大に
寄与するビルに対し、容積率を最大50%とするインセンティブを付与

既存の容積率
緩和制度

新規インセンティブ
容積率最大 **50%**

- 高質・高付加価値なビル
 - テナント移転フロア提供
- ※博多駅周辺特有の課題解決(博多コネクティッド期間限定)

◎「博多駅前三丁目地区」地区計画 (2022年2月28日決定)

- 回遊・広場空間を確保し賑わい創出
- 緑化による憩いの場創出
- 市独自の容積率の緩和
- 北ゾーン800%→1,350%(最大)
- 南ゾーン600%→1,000%(最大)